



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le jeudi 29 août 2019 — Vol. 45 N° 28

Étude détaillée du 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 (13)

**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 jeudi 29 août 2019 — Vol. 45 N° 28

Table des matières

Étude détaillée (suite)	1
Question de règlement sur la recevabilité d'un amendement	21
Décision de la présidence	22
Mémoire déposé	60

Intervenants

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest
Mme Lise Thériault
M. Andrés Fontecilla
M. Sébastien Proulx
M. Frantz Benjamin
M. Éric Girard
M. François Tremblay
Mme Émilie Foster
Mme Chantale Jeannotte
Mme Suzanne Blais
M. Jean-François Simard
M. Jean Rousselle

* M. Patrick Simard, Régie du logement

* Témoin interrogé par les membres de la commission

Le jeudi 29 août 2019 — Vol. 45 N° 28

Étude détaillée du 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 (13)

(Neuf heures trente-quatre minutes)

La Présidente (Mme Dansereau) : À l'ordre, s'il vous plaît! À l'ordre. À l'ordre, s'il vous plaît! À l'ordre! Je demanderais aux gens de prendre place. Tout d'abord, bon matin. Je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie et leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de poursuivre l'étude détaillée du 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.

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

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. Mme Guillemette (Roberval) est remplacée par Mme Foster (Charlevoix — Côte-de-Beaupré); M. Provençal (Beauce-Nord) est remplacé par Mme Blais (Abitibi-Ouest); M. Thouin (Rousseau) est remplacé par M. Tremblay (Dubuc); Mme Charbonneau (Mille-Îles) est remplacée par M. Rousselle (Vimont); M. Kelley (Jacques-Cartier) est remplacé par M. Benjamin (Viau); Mme Nichols (Vaudreuil) est remplacée par M. Proulx (Jean-Talon); Mme Lessard-Therrien (Rouyn-Noranda — Témiscamingue) est remplacée par M. Fontecilla (Laurier-Dorion); et Mme Perry Mélançon (Gaspé) est remplacée par M. LeBel (Rimouski).

Étude détaillée (suite)

La Présidente (Mme Dansereau) : Lors de l'ajournement de nos travaux, nous étions à l'étude de l'article 61. Un amendement à cet article a également été adopté. Par ailleurs, je vous rappelle que l'amendement de la députée d'Anjou — Louis-Riel introduisant l'article 38.1 est suspendu. Mme la ministre, je vous cède la parole.

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour à vous tous. Bienvenue au député de Jean-Talon. Très heureuse que vous soyez parmi nous aujourd'hui, et vous aussi également, cher député de Viau. Alors, je suis contente de travailler avec vous. Merci à tout le monde. Pour ceux qui viennent remplacer, merci beaucoup.

Le projet de loi, juste pour vous situer, va quand même très, très bien. Il nous reste, au niveau de la copropriété, peut-être quatre articles à discuter. Ça se passe quand même très, très bien. On va continuer ensuite avec le projet de loi sur la Régie du logement, qui est tout à fait attendu et très important, dans ce projet de loi là, pour tous les locataires, si je peux dire, du Québec, que nous devons agir avec rapidité. Alors, le projet de loi s'en vient sur la Régie du logement, puis c'est vraiment important.

Alors, on était rendus à l'article 61. Est-ce qu'on doit rediscuter de l'amendement ou est-ce qu'on reprend où on était? On continue à l'article 61?

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien, l'amendement était adopté.

Mme Laforest : Donc, on continue à l'article 61.

La Présidente (Mme Dansereau) : Exact.

Mme Laforest : C'est bon. O.K. Alors, on continue.

L'article 1793 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.»

Alors, l'article vise à protéger l'acheteur d'une fraction de copropriété qui n'a pas reçu la note d'information, évidemment, ou qui en a reçu puis qui comporte des erreurs ou des lacunes.

Alors, l'article 1793 qui est modifié se lit comme suit :

«1793. La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.

«De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information ou en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des

dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.»

Alors, en fait, cet amendement-là, c'est dans le but d'assurer la... ce n'est pas un amendement, cet article-là, en fait, ça avait été discuté aussi auparavant, je ne sais pas si... Est-ce que tout le monde se remet dans le contexte? On avait déjà discuté de cet article-là. Est-ce qu'il y a des commentaires?

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a des commentaires suite à l'article que la ministre... Je vais céder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

• (9 h 40) •

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Vous me permettez de souhaiter la bienvenue aussi à mon collègue de Jean-Talon, puisqu'il aura le plaisir de travailler avec nous à la suite des travaux, surtout lorsqu'on passera au volet Affaires municipales de la ministre. Merci à mon collègue de Viau de se joindre à nous aussi, je l'apprécie particulièrement. C'est un de mes voisins de comté, Mme la Présidente, mais c'est la première fois qu'on fait de la législation ensemble. Donc, je suis convaincue que ça va bien aller.

Mme la Présidente, pour la ministre, il y avait des groupes qui sont venus en commission parlementaire, donc, pour les gens qui nous écoutent, dans les autres séances que j'ai faites, je vous ai fait état des recommandations des groupes en vous demandant qu'est-ce que vous pensiez faire si on le couvrait, etc. Donc, je vais me permettre de faire la même chose encore une fois puisqu'il y avait trois groupes qui nous ont fait des recommandations.

On avait le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec qui demandait, à l'article 61, de faire un petit ajout, donc votre modification. Si vous regardez, c'est la page 64 du mémoire du regroupement où on disait à «90 jours de la date la plus éloignée de l'assemblée de transition ou de la vente». J'imagine que, lorsque le regroupement a demandé à ajouter cette date-là et de faire une nuance, c'était pour donner encore plus de marge de manoeuvre à la personne qui achète son condo pour qu'on puisse se prévaloir des délais. Donc, je me demandais si vous avez l'intention peut-être de déposer un amendement par rapport à cette demande-là.

Je dois rappeler que nous, ce qu'on vise, c'est vraiment faire en sorte que les gens qui achètent une copropriété, même quand ils l'achètent neuve, qu'on puisse avoir toutes les protections requises et nécessaires, évidemment. Un pépin, ça peut survenir. Donc, je pense que c'est une recommandation sage qui a été faite par le regroupement. Donc, j'imagine que la raison pour la date, c'est vraiment pour faire en sorte qu'on puisse avoir plus de délai, de temps pour se prévaloir de nos droits. C'est le premier questionnement que j'ai par rapport à la demande du Regroupement des gestionnaires de copropriété.

On avait aussi la Chambre des notaires qui, elle, demandait, si vous regardez à la page 54 de leur mémoire, la recommandation 1.2.1. de «prévoir que le délai pour la faculté du dédit prévue à l'article 1785 du Code civil [...] ne commence à courir que lorsque l'acheteur aura reçu une note d'information complète. Après la signature de l'acte de vente, si la note d'information n'a pas été remise ou si elle a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs — parce qu'on n'en a pas parlé, Mme la Présidente — et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.» Je pense que c'est une recommandation qui n'a pas été retenue. J'aimerais savoir le pourquoi, évidemment.

Et on a aussi l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, Mme la Présidente, qui, dans les nombreux formulaires qu'ils mettent à la disposition à chaque fois qu'il y a une transaction immobilière qui se fait, particulièrement au niveau de la copropriété, de la déclaration du vendeur, etc., donc, ils disaient, dans leur mémoire, ça va comme ci : «De même, l'OACIQ croit que l'ajout d'un deuxième alinéa à l'article 1793 du Code civil — donc à l'article 61 du projet de loi — qui prévoit un recours pour l'acheteur qui n'aurait pas reçu une note d'information, assurera le respect de cette obligation par les promoteurs, ce qui n'est pas toujours le cas actuellement. Une mesure coercitive de cette nature, pouvant aller jusqu'à l'annulation de la vente, sera donc bénéfique à la protection des premiers acquéreurs.»

Donc, évidemment, Mme la Présidente, pour être conséquente avec le travail que nous avons fait en commission la semaine passée, puisque ce sont quand même trois groupes, et pas les moindres, qui font des recommandations à la ministre, j'aimerais savoir l'avis de la ministre par rapport à ces demandes-là, s'il y a une possibilité d'amendement ou d'acceptation des recommandations que les trois groupes nous ont faites.

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

Mme Laforest : Oui. Alors, oui, on avait eu les demandes, justement, là, des organismes. Il y a des aspects qui ont été considérés, puis, oui, on est prêts à travailler avec un amendement.

Sauf qu'au niveau de la protection des acheteurs, moi, je voulais savoir, parce qu'on parle d'un délai, ici, d'un à trois ans, je voulais savoir comment vous voyez ça, vous, au niveau de la protection des acheteurs, comment vous pensez qu'on pourrait mieux protéger les acheteurs par rapport aux trois demandes, aux trois groupes qu'on a rencontrés.

Si je regarde, par exemple, que l'action... si je donne un exemple, l'«action doit être intentée dans les 90 jours de la date la plus éloignée de l'assemblée de transition ou de la vente», moi, j'aimerais savoir, le délai de 90 jours, qu'est-ce que vous en pensez. Parce que ça, ça a été discuté de notre côté, ça fait que c'était... Parce qu'on parlait de 60 jours également. Ça, je voudrais peut-être discuter avec vous sur ce point-là. Puis, en fait, oui, on était prêts, parce qu'il y avait des corrections à faire également, oui.

Mme Thériault : Oui. Mme la Présidente, évidemment, moi, je pense que plus on peut protéger les acheteurs, mieux c'est, plus ils ont de temps pour tenter des recours, mieux c'est aussi. On ne le dira pas assez souvent, l'acquisition

d'une résidence ou d'une copropriété, c'est la transaction la plus majeure qu'un couple ou qu'une personne va faire dans sa vie. Donc, évidemment, je pense que plus on met des protections, mieux c'est. Puis je pense que, dans les délais souvent aussi, il faut avoir le temps de se tourner de bord, de parler avec un avocat, faire les choses qu'on a à faire. Donc, moi, je n'ai absolument pas de problème, je pense que c'est une demande qui était très correcte aussi. Plus on rallonge le temps ou le délai, je pense que mieux c'est, en fait, pour protéger vraiment.

Mme Laforest : C'est bon. Moi, je proposerais peut-être de suspendre, si c'est bien accepté, parce qu'on ferait peut-être juste les trois points en un seul amendement.

Mme Thériault : C'est une bonne idée.

Mme Laforest : C'est bon, on va suspendre, on va essayer d'être rapides.

Mme Thériault : Absolument. Ça me va, pas de problème.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 9 h 45)

(Reprise à 9 h 57)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre les travaux. Donc, je vais céder la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, avant de déposer cet amendement-là, il va falloir qu'on réouvre l'amendement de l'article 61 qu'on avait travaillé la semaine passée, le seul amendement qu'on avait réussi à faire passer la semaine passée. Mais là il faut réouvrir, justement, parce qu'on l'a inséré dans un même article. Alors, moi, s'il y a consentement...

La Présidente (Mme Dansereau) : Alors, Mme la ministre, ça va me prendre consentement pour réouvrir l'étude de l'amendement à l'article 61. Est-ce qu'il y a consentement?

Une voix : Consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Et ça va... vous retirez l'amendement aussi?

Mme Laforest : Je retire l'amendement, oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, ça me prend aussi un consentement pour retirer l'amendement.

Mme Thériault : Il y a consentement, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Consentement. Donc, poursuivez, Mme la ministre.

Mme Laforest : Alors, on va déposer un autre amendement. Considérant la demande du RGCQ, du CNQ et de la FCQ, on a rassemblé ça dans un même article qui se lit comme suit :

L'article 61 : L'article 1793 de ce code est remplacé par le suivant :

«1793. Lorsque la vente d'un immeuble à usage d'habitation n'est pas précédée du contrat préliminaire ou de la note d'information, l'acheteur peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Si l'acheteur préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. Cette action doit être intentée [...] dans les 90 jours de la vente, soit dans les 90 jours suivant l'assemblée extraordinaire prévue à l'article 1104 du Code civil.

«Il en est de même lorsque le contrat préliminaire ou la note d'information comportent des erreurs ou des lacunes.»

Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Des interventions?

Mme Thériault : Non, ça me va, Mme la Présidente. C'est vraiment conforme aux discussions qu'on a eues avec la ministre.

La Présidente (Mme Dansereau) : S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement, tel qu'amendé, à l'article 61 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

Mme Thériault : Mme la Présidente, peut-être, la ministre nous a mentionné que, dans la version anglaise, il y aurait une modification, mais qu'elle va arriver plus tard, si je ne m'abuse, le temps que la traduction soit faite.

Mme Laforest : Exact.

Mme Thériault : Donc, juste pour les fins d'enregistrement, étant donné que ça fait partie de la législation et que, dans le projet de loi n° 16, il nous reste encore trois volets, on aura l'occasion de voir passer un amendement en anglais dans un article qu'on devra réouvrir.

Mme Laforest : Exact.

Mme Thériault : Parfait.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Sinon, on va passer aux voix... Est-ce que l'article 61, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Donc, Mme la ministre, nous allons passer à l'article 62.

Mme Laforest : L'article 2724 de ce code est modifié par la suppression, dans le...

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

• (10 heures) •

M. Fontecilla : Oui, j'aurais un amendement. Avant l'article...

La Présidente (Mme Dansereau) : 61?

M. Fontecilla : À l'article 61, j'aurais un amendement, 61.1.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K.

M. Fontecilla : Avant de passer à l'article 62.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Oui.

M. Fontecilla : Oui? Donc, je vais le lire dans l'immédiat, là : Ajouter, après l'article 61 du projet de loi n° 16, qui fait référence à l'article 1896 du Code civil du Québec, donc : L'article 1896 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement de «12 mois» par «cinq ans».

Et l'article se lit maintenant comme suit : Article 1896 du Code civil du Québec : «Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des cinq ans précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement.

«Il n'est pas tenu à cette obligation lorsque le bail porte sur un logement visé aux articles 1955 et 1956.»

Je pense que ça a été envoyé, comme amendement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça a été envoyé?

M. Fontecilla : Oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'on a besoin de suspendre? Est-ce que les copies sont prêtes?

Mme Laforest : Je pense qu'on n'est pas dans le même article.

La Présidente (Mme Dansereau) : Non, c'est le...

Mme Laforest : Ça irait dans la section Régie du logement, je crois.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça serait 61.1.

M. Fontecilla : C'est ça. Justement, on l'a mis ici parce qu'on suit l'ordre des articles du Code civil, donc c'est la place où est-ce qu'il... Parce qu'ensuite les autres articles font référence à des articles ultérieurs.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K.

Mme Laforest : On va juste vérifier, parce que ce ne serait pas dans le bon bloc.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bon, on va...

M. Fontecilla : Nous, on suit l'ordre du Code civil, mais si vous me dites que...

La Présidente (Mme Dansereau) : On va recevoir les copies. On va recevoir les copies.

M. Fontecilla : Parfait.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, on va suspendre. On va distribuer les copies et les faire. Merci.

(Suspension de la séance à 10 h 02)

(Reprise à 10 h 09)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre. Je vais céder la parole au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Donc, j'avais présenté un amendement, à l'article 61.1, qui visait à suivre la logique de numérotation du Code civil dans un ordre croissant. Donc, mon amendement concernait l'article 1896, et on était rendus là, mais ça correspond à une autre partie du projet de loi sur la copropriété et, à strictement parler, c'est un article qui concerne la Régie du logement qui va être étudié plus tard. Donc, en entendant la ministre qui nous dit que cet amendement pourrait être étudié tout juste avant de commencer... à 67.1 du projet de loi n° 16, tout juste avant de commencer le chapitre sur la Régie du logement, je suis prêt à retirer mon amendement et à le déposer à ce moment-là.

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

Une voix : Consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va. Merci. Mme la ministre.

• (10 h 10) •

Mme Laforest : L'article 62 : L'article 2724 de ce code est modifié par la suppression, dans le paragraphe 3°, de «et des contributions au fonds de prévoyance».

Alors, l'article 2724 du Code civil fait partie d'une série d'articles qui proposent d'uniformiser la terminologie utilisée pour désigner l'ensemble des dépenses supportées collectivement par les copropriétaires : les charges communes. En fait, les charges communes, ça avait été discuté également, ça revient à dire que «les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes :

«1° les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;

«2° les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble; et

«3° la créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes; puis

«4° les créances qui résultent d'un jugement.»

Alors, on revient à la définition des charges communes, qui se trouve à l'article 1072 du Code civil, qui dit que ce sont... ça comprend les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et aux sommes à verser au fonds de prévoyance. Elle comprend les sommes à verser au fonds d'autoassurance. Ça, ça avait été discuté ensemble par rapport au fonds d'autoassurance également auparavant, et soit... à l'entrée en vigueur de l'article 640 de la loi qui encadre le secteur et la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions.

Alors, ça revient en fait à ce qu'on avait discuté ensemble au niveau des charges communes, c'est seulement... simplement pour uniformiser la terminologie. Alors il n'y avait pas... c'était la même chose, si je vois bien, dans l'ancien projet de loi, c'était indiqué de la même manière, c'est seulement pour faire une modification. Si je comprends bien, il y a... c'est complètement identique au projet de loi n° 401. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Des interventions?

Mme Thériault : C'est identique, Mme la Présidente, et il y a eu zéro commentaire sur cet article-là de la part des groupes qui sont venus nous voir. Donc, on est prêts à procéder.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bravo! Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 62 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : C'est beau.

Mme Laforest : On y va?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui.

Mme Laforest : L'article 63. L'article 63 : L'article 2729 de ce code est modifié par la suppression de «ou sa contribution au fonds de prévoyance».

L'article 63. Cet article fait partie d'une série d'articles qui proposent d'uniformiser également la terminologie utilisée pour désigner l'ensemble des dépenses supportées collectivement par les copropriétaires, les charges communes.

Alors, l'article 2729 tel que modifié : «L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.»

Alors, c'est également... c'est identique. Merci, Mme la Présidente.

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

Mme Thériault : Simplement dire que c'est de la concordance, Mme la Présidente. Donc, pas de problème, on peut procéder.

La Présidente (Mme Dansereau) : On va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 63 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous poursuivons, Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. L'article 64 : L'article 636 de la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (2018, chapitre 23) est abrogé.

Alors, le projet de loi de l'article 64 propose d'uniformiser la terminologie utilisée dans le Code civil de manière à ce que l'expression «charges communes» désigne l'ensemble des dépenses qui doivent être supportées collectivement par les copropriétaires, y compris éventuellement les sommes à verser au fonds d'autoassurance. Cet article propose d'abroger l'article 636 des lois de 2018, chapitre 23, puisque ça distingue la contribution, encore là, aux charges communes et de celle au fonds d'autoassurance.

L'article 1064 du Code civil est modifié par le remplacement de «constitué en application de l'article 1071» par «et au fonds d'auto assurance constitués respectivement en application des articles 1071 et 1071.1». C'est bon. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Est-ce qu'il y a des interventions?

Mme Thériault : Oui. Ce n'était pas dans le projet de loi n° 401, mais je comprends que c'est en concordance avec ce qu'on a fait ainsi que les articles qui vont suivre.

Mme Laforest : Oui, exactement.

Mme Thériault : D'accord. On peut procéder, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : On va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 64 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : O.K. C'est vraiment... O.K. Ah! ça va bien aller. O.K. L'article 65 : L'article 640 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2°, de «deuxième alinéa» par «premier alinéa».

L'article 65, évidemment, c'est de la concordance. Cet article modifie l'article 640 de la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, 2018, chapitre 23, en concordance avec la modification apportée par l'article 34 du présent projet de loi concernant l'article 1072 du Code civil. Alors, encore là, c'était pour faire suite à la concordance.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

Mme Thériault : Non, ça va, Mme la Présidente. C'est bon.

Une voix : C'est tellement clair.

Mme Thériault : C'est clair.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 65 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : L'article 66.

Des voix : ...

Mme Laforest : Non, mais ça va tellement bien, hein?

Des voix : ...

Mme Thériault : Quand... est là, c'est plus facile.

Mme Laforest : Quand quoi?

Des voix : ...

Mme Laforest : Hein? Bon, s'il vous plaît, l'article 66 : Les articles 646, 647, 649, 651 de cette loi sont abrogés. Alors, l'article 66. Le projet de loi propose d'uniformiser la terminologie utilisée dans le Code civil de manière à ce que l'expression «charges communes» désigne l'ensemble des dépenses qui doivent être supportées collectivement par les copropriétaires, y compris éventuellement les sommes à verser au fonds d'autoassurance. Cet article propose d'abroger les articles 646, 647, 649 et 651 des lois de 2018, chapitre 23, puisque ceux-ci distinguent la contribution aux charges communes de celle au fonds d'autoassurance. C'est tout, Mme la Présidente.

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

Mme Thériault : Ça va, Mme la Présidente. C'est vrai que je pourrais faire une intervention, la ministre pourrait reprendre son souffle, mais ce n'est pas nécessaire, c'est vraiment de la concordance avec les ajouts d'articles qui étaient prévus. Donc, on peut passer au vote, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : On va passer au vote. Est-ce que l'article 66 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : L'article 67 : L'article 651 de cette loi est modifié, dans le deuxième alinéa :

1° par le remplacement du «troisième alinéa de l'article 1072» par «deuxième alinéa de l'article 1072»;
2° par l'insertion, après «l'article 640 de la présente loi», de «tel que modifié par l'article 65 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal».

Alors, l'article 67, c'est de la concordance qui vise à assurer la cohérence entre l'article 34 du projet de loi et l'article 652 des lois de 2018, chapitre 23, qui concernent tous les deux l'article 1072 du Code civil.

Alors, l'article...

Une voix : ...

Mme Laforest : Ah oui! j'ai dit... j'aurais dû dire l'article 652.

Mme Thériault : Oui. On avait compris 651.

Mme Laforest : Oui, excusez.

Mme Thériault : Donc, c'est 652. Parfait.

Mme Laforest : Oui, c'est bien l'article 652.

Mme Thériault : Bien, ça m'a permis de faire une intervention, hein?

Mme Laforest : Pardon?

Mme Thériault : Ça m'a permis de faire une intervention.

Mme Laforest : Ah! bon, tant mieux.

La Présidente (Mme Dansereau) : C'est bien...

Mme Laforest : Si c'est important, alors c'est bien pour vous.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...d'échanger.

Mme Laforest : C'est bien d'échanger. Quand ça va bien, tant mieux. Alors, moi, c'est terminé. C'est tout.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a des commentaires ou des interventions?

Mme Thériault : Non, on peut passer au vote, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons passer au vote. Est-ce que l'article 67 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Thériault : Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui?

• (10 h 20) •

Mme Thériault : Je veux juste qu'on se rappelle qu'on a des dossiers qui sont en suspens avant de procéder aux discussions sur les amendements du collègue de Laurier-Dorion. On avait eu une discussion par rapport aux assurances, qui était en suspens, de consentement, sans qu'il y ait un amendement qui ait été déposé à 35, parce que je n'ai pas déposé d'amendement officiel. On a eu une discussion, la ministre était en cours de discussion avec son collègue au ministère des Finances pour proposer une formulation, et on a dit que, de consentement, nous gardions 35 ouvert, bien qu'il n'y ait pas d'amendement comme tel, parce que je ne voulais pas nuire au travail de la ministre. Donc, je comprends que nous allons devoir revenir.

Il y a en suspens également le 38.1 par rapport aux gestionnaires, avoir ici pas les firmes de gestion ou les gérants mais plutôt les gestionnaires qui vont devoir gérer les sommes d'argent dans le fonds de prévoyance. C'était toute la formation, donc, c'est à 38.1, c'est également en suspens.

Et je comprends que l'article 60 aussi, au niveau de la mixité de la copropriété par rapport aux droits des gens qui demeurent, avait été suspendu lors de la séance du 21 août, à 17 h 56. Donc, c'est ça. Donc, ça, c'était la semaine passée. Donc, il y a quand même trois articles qui ne sont pas complets à l'heure où on se parle.

Ma question sera simple, Mme la Présidente, est-ce que la ministre entend revenir tout de suite sur ces trois points-là ou si la ministre entend les garder pour une prochaine séance? C'est elle, la ministre, c'est correct. Elle a son sous-ministre à côté, que ça me fait plaisir de voir, Me Paradis. Donc, bonjour. Et je comprends que, si la ministre voudrait disposer de ces trois articles-là qui sont encore en suspens, ça nous permet de compléter la copropriété aujourd'hui. Si elle n'est pas prête, bien, peut-être juste l'expliquer dans le micro, parce qu'il y a des gens qui attendent la réforme de la copropriété. Évidemment, on a la possibilité de le faire plus loin dans le projet de loi, parce que c'est le même projet de loi, je le rappelle aux gens. Par contre, on avait dit qu'on procédait en ordre, section par section.

Donc, on a tout réglé ce qu'on avait à régler dans la section pour les inspecteurs, on est en train de terminer la copropriété. Après, il y aura la Régie du logement, la Société d'habitation du Québec et, enfin, les dispositions municipales. On a une séance qui est prévue déjà le 3 septembre, donc la semaine prochaine, et par la suite j'imagine que nos travaux vont reprendre avec la reprise normale des travaux à l'Assemblée nationale, le 17 septembre, et que la commission sera convoquée.

Mais il y a des gens qui attendent par rapport aux trois articles que je vous ai mentionnés, Mme la Présidente, c'est des changements de fond qui sont fort importants. Et je veux juste rappeler que ce serait bien dommage d'avoir travaillé si fort à modifier les règles de copropriété après 50 ans, parce que ça fait quand même 50 ans cette année que les premières règles ont été adoptées, et qu'on passerait à côté de trois morceaux aussi importants lorsqu'on parle de l'assurance, lorsqu'on parle de la formation des gestionnaires et de la mixité. Donc, si je peux avoir des indications de la ministre, puis après ça on va voir de quelle manière on continue les travaux, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. Mme la ministre, la question est : Est-ce que vous voulez qu'on traite ces trois points-là ou on le fait à la fin de...

Mme Laforest : On va les faire à la fin. En fait, c'est la formation des gestionnaires en copropriété, ensuite ça traitait aussi de la mixité, avec le côté commercial, que ça implique d'autres personnes, évidemment, d'autres ministères, et la même chose pour le fonds d'autoassurance, que ça implique également d'autres personnes. Alors, oui, moi, je voudrais qu'on le déplace vers la fin du projet de loi.

Mais je vais en profiter quand même pour remercier tous les gens qui ont été ici pour le côté copropriété, je sais que ça a été beaucoup de temps pour vous, ça a été... Merci à tout le monde d'avoir travaillé sur le bloc de la copropriété. Puis c'est vrai que c'était important de se concentrer sur ce bloc-là, qui était essentiel. Ça fait longtemps que ça existe au Québec, mais, en même temps, il y avait plus ou moins de l'encadrement. Alors, c'est ce qu'on a fait depuis des semaines et des mois. Je remercie tout le monde, merci, puis c'est un beau bloc de passé. Puis, pour les trois points, on va y revenir à la fin, ça avait été discuté puis ça avait été décidé qu'on allait faire des consultations et revenir avec ces trois points-là à la fin.

Mme Thériault : Bien, je comprends qu'il y a engagement de la ministre pour qu'on puisse faire les discussions de fond et qu'on puisse régler les problématiques qui sont en suspens présentement...

Mme Laforest : Exactement.

Mme Thériault : ...qu'il y a une volonté réelle.

Mme Laforest : Il y a engagement, oui.

Mme Thériault : C'est important, Mme la Présidente, de pouvoir le mentionner, parce que lorsque j'entends la ministre dire : Bon, peut-être à la fin du projet de loi, on comprend qu'on en a peut-être pour quelques semaines, parce qu'on n'a qu'une séance qui est planifiée, à part celle d'aujourd'hui, pour la Régie du logement, qui a quand même aussi une réforme en profondeur, puis après ça la Société d'habitation du Québec, les Affaires municipales. Donc, je voudrais juste rassurer les gens qui attendent. Parce qu'évidemment je suis convaincue que les gens auraient aimé qu'on puisse boucler la boucle aujourd'hui par rapport aux trois points qui sont là. Je comprends que le travail de la ministre avec ses collègues députés n'est pas tout à fait complété, mais je voudrais juste qu'on puisse rassurer les gens en leur disant que, oui, ça aussi, c'est important, puis, puisqu'on y est, bien, on va le régler, parce qu'il y a un problème.

Mme Laforest : Oui. Exactement. Je m'engage, c'est certain, ça avait été décidé, de toute manière, auparavant. Puis il y a des dispositions aussi, à la fin du projet de loi, à travailler. On s'était engagés aussi à les travailler puis à les présenter. Alors, ça aussi, ça va rentrer dans les dispositions transitoires, ça fait que je pense qu'on est... on va tout mettre ça dans le même bloc. Merci à tout le monde.

Mme Thériault : Ça me rassure, Mme la Présidente. Donc, il n'y a pas de problème, on peut passer à la prochaine section.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Merci. Donc, on va passer sur la loi sur la Régie du logement. Oui?

Mme Thériault : Mme la Présidente, juste une question de directive, parce que, bon, la ministre a accepté de faire un briefing technique avec les députés sur les différences entre le n° 401 et le n° 16 pour la Régie du logement. Je comprends que mon collègue de Laurier-Dorion a un amendement qui est déposé et qu'il va ramener à cette période-ci. Question de directive, comme ça, est-ce que nous ne serions pas mieux d'avoir le briefing avec la Régie du logement, ce qui pourrait apporter un éclairage supplémentaire à mon collègue par rapport à ses amendements? Le briefing avait été proposé pour être à 12 h 30 jusqu'à 13 h 15, un 45 minutes. Il est 10 h 30. On a encore deux heures devant nous, peut-être qu'on pourrait suspendre la séance, le temps d'aller faire le briefing. Je vois que les gens de la Régie du logement sont là. Peut-être que ça peut donner un éclairage supplémentaire et que ça va pouvoir permettre à mon collègue de voir s'il dépose toujours ses amendements ou pas. Donc, je tends la perche, je pense que, si on suspend puis qu'on fait un briefing technique, on peut avoir des réponses plus rapides. Ça nous permettrait de recommencer les travaux ce matin et de continuer cet après-midi sur la Régie du logement. Ça risque peut-être d'accélérer les travaux, en tout cas, parce qu'on va répondre à des questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais donner la parole à la ministre pour la suggestion de la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Laforest : O.K. Bien, moi, en fait, qu'est-ce que je préférerais puis qu'est-ce que je proposerais, ce serait qu'on continue, parce qu'au niveau des articles qui sont traités il y a quand même plusieurs articles qui ont été discutés, travaillés. Alors, on a quand même énormément de contenu qu'on peut continuer à travailler et commencer à travailler. Puis ma raison est simple, c'est que c'est vrai que le temps en commission, dans les futures semaines, est tout à fait restreint. Alors, si on peut en profiter pour continuer à faire avancer des articles et introduire certains amendements, bien, moi, j'irais comme ça parce que notre temps est vraiment, vraiment, si je peux dire, très court en commission dans les prochaines semaines. Alors, si on veut procéder, si on veut avancer, moi, je serais prête à ce qu'on puisse commencer.

Au pire, s'il y a des articles qu'on doit suspendre ou, comme on a fait avec le bloc de la copropriété, si on peut les replacer à la fin, on les replacera à la fin. Parce qu'il y a un briefing technique qui était prévu ce midi, on va le faire. Là, il est quand même 10 h 30. Je crois que... je pense qu'on peut commencer à avancer certains... À 12 h 30, il y a un... il va y avoir notre briefing, mais je trouve tellement que notre temps en commission est précieux, puis on n'a pas beaucoup de temps dans les prochains jours, moi, j'avancerais tout de suite le bloc de la Régie du logement, si vous êtes d'accord.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Tout à fait, merci. Donc, dans un esprit de bonne méthode, là, évidemment, il faut avoir les informations. C'est utile d'avoir les informations générales avant de commencer le détail, là. Et donc, dans une logique générale, là, c'est mieux d'avoir le briefing avant de commencer l'étude du chapitre sur la Régie du logement. Et, juste savoir, il est prévu combien de temps pour ce briefing-là? Parce que, si tout va bien, à la limite, on pourrait adopter l'ensemble des articles. Bon, je m'avance...

Mme Laforest : Tout à fait d'accord.

M. Fontecilla : ...je m'avance beaucoup, mais on aurait le briefing technique en plein milieu ou après l'adoption d'une série d'articles concernant la Régie du logement. Donc, en toute logique, encore une fois, c'est mieux. Je comprends l'argument, là, que le temps en commission est compté, mais le briefing technique, là, ça prendrait combien de temps, là? C'est prévu combien de temps ce midi?

Des voix : 45 minutes.

M. Fontecilla : 45 minutes, là.

Mme Laforest : Voulez-vous, moi, je peux proposer qu'on prenne... parce que les amendements, on est pas mal au courant, là, tu sais, on les connaît. Moi, je les connais par coeur, quand même. Peut-être qu'on pourrait prendre, d'abord, si vous y tenez énormément, peut-être 30 minutes, là, puis on procède après? Parce qu'on peut... Est-ce que vous voulez qu'on prenne un trente minutes présentement?

Mme Thériault : Moi, je pense qu'on est mieux de le prendre que de ne pas le prendre.

M. Fontecilla : De briefing technique?

Mme Laforest : Oui.

Mme Thériault : Oui, oui.

Mme Laforest : Vous êtes d'accord?

M. Fontecilla : Ça me convient.

Mme Laforest : O.K. On y va, 30 minutes, go.

Mme Thériault : Oui, oui. On est d'accord, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, on va suspendre pour une trentaine de minutes. Merci.

(Suspension de la séance à 10 h 29)

(Reprise à 11 h 12)

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Nous allons reprendre les travaux. Tout d'abord, avant, j'aimerais savoir est-ce qu'il y aurait consentement qu'on continue, qu'on poursuive jusqu'à 1 heure, vu qu'il y avait... qu'il devait y avoir...

Mme Thériault : Non. On a un caucus aujourd'hui...

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K., ça va, c'est beau.

Mme Thériault : ...puis il n'y a pas eu de discussion non plus entre nos bureaux de leaders, je comprends.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K., bon. Donc, je vais céder la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, on commence un nouveau bloc, le bloc sur la Régie du logement, dans le projet de loi n° 16. Évidemment, c'est un bloc qui était essentiel — je le répète, était vraiment essentiel — pour moi, considérant le temps d'attente et le nombre de causes qui étaient reportées. Alors, le bloc sur la Régie du logement est vraiment essentiel pour tous les locataires du Québec.

Ceci étant dit, j'aimerais vraiment spécifier que, dans notre budget, vous avez sûrement pris en considération qu'on veut et on s'engageait à avoir neuf régisseurs de plus, et un à temps partiel, ceci étant pour couvrir toutes les régions du Québec. Alors, dans notre budget, c'était vraiment déjà pris en considération qu'on augmentait le nombre de régisseurs, qui se nommeront maintenant des membres dû au changement de nom de la Régie du logement, si tout se passe bien, pour le Tribunal administratif du logement.

Alors, pour reconforter tous les gens qui nous écoutent, je peux vous dire que... tout de suite, aujourd'hui, je peux vous annoncer qu'on a déjà procédé à six régisseurs d'engagés de plus. On en a nommé six, si c'est bien ça. Alors, il y a déjà six régisseurs de plus qui sont en poste pour accélérer justement les causes à la Régie du logement. Alors, on a déjà pris nos responsabilités par rapport aux engagements. Il y en a déjà six d'engagés. Puis la possibilité de travailler, si je peux dire, et d'avoir des régisseurs en région est vraiment essentielle. On a déjà pris des mesures également pour avoir des régisseurs en région.

Alors, je suis très heureuse de commencer le bloc sur la Régie du logement, et je vais laisser la parole à mes collègues avant de poursuivre article par article. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Je donnerais la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. D'entrée de jeu, Mme la Présidente, vous allez me permettre de remercier la ministre, son équipe, ainsi que Me Simard, pour la séance de travail que nous venons d'avoir concernant les différences entre le projet de loi n° 401 et le projet de loi n° 16. C'est sûr que ça aide à la bonne organisation de nos travaux. Ça nous permet de reprendre plus rapidement sans nécessairement alourdir le processus de questions qui nous ont été répondues à l'extérieur.

Merci aussi pour le cahier. Ça nous permet vraiment de voir les nouvelles choses qui ont été introduites. C'est beaucoup plus visuel, ce qui fait que même un collègue député qui le lit comme ça est capable au moins d'avancer et de comprendre ce qu'on fait. C'est magnifiquement fait. Merci beaucoup.

Vous allez me permettre aussi, Mme la Présidente, de dire aux gens qui nous écoutent que, dans la section «Régie du logement», au même titre que les deux autres sections qu'on a faites, au niveau de la copropriété et de l'inspection en bâtiment, je vais me faire la porte-voix des groupes qui sont venus en commission parlementaire, qui nous ont fait des recommandations qu'on retrouve dans leurs mémoires, afin de voir l'intention de la ministre, de voir si elle est disposée à faire des amendements.

Donc, ne soyez pas surprise, Mme la Présidente, si, au cours de nos travaux, vous m'entendez vous parler du Barreau du Québec, de l'Association des propriétaires du Québec, de l'APQ, de la Corporation de propriétaires immobiliers du Québec, la CORPIQ, du regroupement du comité de logements et des associations des locataires, qu'on appelle le RCCLAQ... le RCLALQ, pardon, ainsi que le Front d'action populaire en réaménagement urbain, le FRAPRU, qui sont les groupes soit qui sont venus soit qui nous ont envoyé des mémoires, et qui attendent, eux aussi, avec beaucoup d'impatience ce projet de loi qui est devant nous.

Je sais que la ministre a eu l'occasion de répondre aux groupes : Oui, il y a des modifications, mais on commence comme ça parce qu'on veut, dans un premier temps, améliorer le fonctionnement de la Régie du logement ou du tribunal du logement, comme on va l'appeler dorénavant. Donc, j'en suis définitivement. Je pense qu'il faut faire les choses dans l'ordre. Mais j'ai compris aussi que la ministre va continuer de discuter avec les groupes pour aller un peu plus loin, pour apporter certaines modifications. Mais ne soyez pas surpris si, moi comme mes collègues des différentes oppositions, nous allons certainement déposer certains amendements... qui est à la demande des différents groupes qu'on a entendus.

Donc, Mme la Présidente, merci. Et il est évident qu'on va travailler dans un esprit de collaboration. Cette réforme-là, elle est tout aussi importante pour la Régie du logement que pour les milliers de locataires qui... de locataires et de propriétaires, évidemment, les deux parties, qui ont besoin de recourir aux services du nouveau tribunal du logement. Donc, voilà. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci. Écoutez, nous entamons une partie très importante du projet de loi n° 16, et c'est toute la question sur la Régie du logement.

Évidemment, la Régie du logement joue un rôle essentiel dans la vie du Québec, là. Juste vous rappeler quelques chiffres très rapidement, Mme la Présidente. Il y a 1 362 000 ménages locataires au Québec, ce qui représente 39 % de tous les ménages au Québec, là, presque 40 %, là. À Montréal, il y a 492 000 ménages locataires, là, ce qui représente 63 % de la population de Montréal.

Donc, ça concerne beaucoup, beaucoup, beaucoup de monde, cette question-là, autant des locataires, autant des propriétaires. Mais évidemment, souvent, la population locataire est à plus faible revenu, des fois à très faible revenu, une population souvent aussi vulnérable à tous les égards, d'un point de vue socioéconomique, un niveau de scolarité moins élevé, etc., toutes sortes de problématiques sociales. Donc, la régie a un équilibre très difficile souvent à atteindre afin d'assurer une justice tout en tenant compte de l'ensemble des facteurs qui influencent la question du logement, parce que la vie se passe dans un logement, se passe avec des voisins. Donc, c'est un tribunal excessivement important, là.

La question des délais, et je pense qu'on va s'y attaquer pendant l'étude de ce projet de loi, est essentielle dans tout ce processus-là. Les délais sont excessivement longs. Nous espérons et nous allons appuyer toutes les initiatives qui visent à raccourcir ces délais-là afin d'assurer véritablement une accessibilité à la justice aux ménages locataires et aussi locuteurs.

Donc, j'entame avec enthousiasme cette partie-là, parce que ça va concerner beaucoup, beaucoup, beaucoup de gens, au Québec, j'espère, qui vont bénéficier des amendements, des modifications qui vont être effectuées. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a un amendement... Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Non, il ne déposait pas un amendement? M. le député de Laurier-Dorion, est-ce que vous aviez un amendement à déposer?

M. Fontecilla : Oui, tout à fait, tel que présenté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Si vous voulez en faire lecture, s'il vous plaît?

M. Fontecilla : ...quelques minutes plus tôt, ça a été envoyé. Je pense que ça pourrait être distribué.

• (11 h 20) •

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, mais, si vous pouvez en faire lecture, puis on va le distribuer en même temps.

M. Fontecilla : Tout à fait, tout à fait, pendant qu'il est distribué.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci.

M. Fontecilla : Donc, il s'agit d'ajouter après l'article 61 du projet de loi n° 16 une modification à l'article 1896 du Code civil du Québec, qui est modifié par le remplacement de «12 mois» par «cinq ans».

Donc, l'article se lit maintenant comme suit, article, encore une fois, 1896 du Code civil du Québec : «Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des cinq ans précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par le règlement pris par le gouvernement.

«Il n'est pas tenu à cette obligation lorsque le bail porte sur le logement visé [à l'article] 1955 et 1956.»

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a...

M. Fontecilla : Si je peux...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, si vous avez des explications...

M. Fontecilla : Juste deux petites secondes, que je me serve un verre d'eau, madame.

Mme Laforest : Est-ce que je peux poser une question? Oui?

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

Mme Laforest : Moi, j'aimerais vous entendre sur le fait... Pourquoi cinq ans? Parce qu'on sait que l'année... Admettons, c'est quand même possible de garder certains loyers vides pendant un an pour certains propriétaires qui veulent justement avoir d'autres visions pour leurs logements, mais pourquoi autant que cinq ans?

M. Fontecilla : C'est fondamentalement, Mme la ministre, pour pouvoir constater la trajectoire du loyer pendant cinq ans. On sait qu'en général, règle générale, au Québec, les loyers ont une durée d'un an, c'est un renouvellement annuel. Et donc, 12 mois, seulement savoir combien a été augmenté le dernier loyer, là, dans le dernier bail, là, d'un an, ça ne nous donne qu'une infime partie de l'information qu'un locataire doit savoir pour savoir si le loyer demandé est abusif, en d'autres mots.

Donc, on le sait, en ce moment, il y a une pénurie de logements à travers l'ensemble du Québec, là. Selon la théorie classique de l'économie, selon la loi de l'offre et de la demande, ça fait naturellement une pression à la hausse sur les loyers. Et on constate, à maintes reprises, un peu partout au Québec, là, des hausses abusives des loyers, là, profitant justement de cette pénurie de logements, et que les locataires, s'ils n'acceptent pas de ces hausses-là, bien, doivent se trouver quelque chose qui soit d'encore plus cher, soit d'encore quelque chose qui n'est pas convenable, comme des logements qui vivent des... qui ont des... dans des situations d'insalubrité, etc.

Évidemment, il existe des recours, des contestations, là, pour constater et corriger éventuellement s'il y a une hausse abusive de loyer, là, mais, pour ça, il faut connaître, et c'est... les dispositions du Code civil le permettent... le loyer antérieur jusqu'à 12 mois. C'est ce qu'il prévoit, le Code civil, en ce moment, mais, encore une fois, 12 mois, c'est nettement insuffisant, là, surtout lorsqu'il s'agit d'un seul loyer, celui de l'année dernière, pour détecter les pratiques abusives de certains propriétaires, souvent des...

Donc, il nous paraît qu'un délai de cinq ans est approprié pour constater la trajectoire suivie par les locateurs, là, en termes d'augmentation des loyers, et savoir si, oui ou non, il y a une pratique abusive, là, en termes d'augmentation des loyers, annuelle. C'est fondamentalement pour se donner un historique des loyers demandés au cours des cinq dernières années.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Je demanderais de suspendre un petit bout de temps, s'il vous plaît.

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 25)

(Reprise à 11 h 31)

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, nous allons reprendre les travaux. Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. O.K. Alors, après avoir discuté, justement, avec mes collègues, on en est venus à la conclusion que... En fait, on ne comprend pas le pourquoi du cinq ans parce qu'on se dit : Même si la personne voit, pendant cinq ans, qu'est-ce qui s'est passé au niveau du prix du logement, en fait, parce qu'il y a énormément... Cinq ans, c'est très, très long, premièrement. Deuxièmement, c'est qu'où est la justification que la personne qui veut louer un loyer voit pendant cinq ans le prix du loyer qui a été payé considérant que la période de cinq ans... Peut-être que, trois ans auparavant, il peut y avoir eu des rénovations, des rénovations majeures. Ça fait que c'est sûr que, s'il y a une hausse de loyer deux ans auparavant, sauf que le loyer a été complètement rénové, c'est sûr que le prix va augmenter. Alors, on se dit : La nécessité d'un cinq ans, c'est... On ne comprend pas le pourquoi.

L'autre chose, par exemple, que je tiens à vous mettre au courant, puis c'est sur ça, je pense, qu'il faut vraiment comprendre, je ne sais pas si vous êtes au courant, mais on a un comité, on a un nouveau comité maintenant qui s'est penché sur toute la structure du bail au complet. Puis ça, au niveau de la... toute la... Comment je pourrais dire? La manière dont le bail est rédigé, c'est sur ça qu'il est important de se pencher.

Donc, ce que vous m'avez amené comme point, de dire : On aimerait ça savoir le prix du loyer payé depuis les cinq dernières années, moi, je prends en considération quand même votre inquiétude, mais, en même temps, considérant que c'est nouveau, là, il y a un comité vraiment sur le bail, bien, moi, je pense que c'est sur ça qu'il faut focaliser. Puis je pense que, dans la rédaction comme telle du bail, ça va être important de le mentionner au comité de travail. Je comprends tout à fait.

Mais, en même temps, il y a un autre point, juste en terminant, disant que, si on demande à tous les propriétaires d'indiquer le prix payé des cinq dernières années, à ce moment-là, je trouve qu'on... personnellement, je trouve qu'on rentre dans une... pas une... oui, il va y avoir une crainte par rapport au propriétaire de logements, à savoir : Bien, voyons! Ce n'est pas vrai que, pendant cinq ans, je vais être obligé d'indiquer combien le loyer a été chargé durant les cinq dernières années. Moi, je trouve que c'est une lourdeur pour les propriétaires de logements.

L'important, je pense, c'est de voir qu'on a un comité qui est en train de rédiger les nouveaux baux, puis c'est sur ça qu'il faut focaliser aujourd'hui. Puis je pense que c'est quand même très positif de voir qu'on a des gens qui vont s'occuper de travailler sur ce comité-là. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Je comprends tout à fait vos raisons pour lesquelles vous considérez que cinq ans, c'est excessif. Là, on est dans les points de vue, là. Ce qui est certain, selon moi, c'est qu'un an c'est trop court, ce n'est pas suffisant, là.

J'aimerais également rappeler que, dans le formulaire actuel de la Régie du logement, il y a une section où il est stipulé d'indiquer le loyer, même des derniers... le dernier loyer, là, donc des 12 derniers mois, et que cette section-là est rarement remplie par le propriétaire. Donc, voilà, et même le délai de 12 mois, en règle générale, n'est pas respecté. Donc, il faudrait, en toute logique, rendre cette information-là obligatoire, ne serait-ce que, peu importe le délai, un an, ou trois ans, ou cinq ans, mais, selon moi, un an, ça ne permet pas de connaître, justement, l'historique des augmentations de loyer.

Mme la ministre nous soumet la question que... la possibilité qu'il y ait eu des rénovations. Certes, il est fort possible qu'au cours des cinq dernières années, on va dire, il y ait eu des rénovations dans un immeuble, mais on peut se poser la question si à toutes les années il y a eu des rénovations, c'est-à-dire supposément des rénovations majeures, là, qui justifient une augmentation substantielle des loyers. Mais là on peut se poser des questions. Qu'il y ait, une année, des rénovations majeures qui justifient une augmentation, c'est fort logique, là. Mais, c'est justement, c'est une information qui nous permet de voir l'historique. Et, en arrière de cet historique-là, il y a des raisons. Des fois, elles sont justifiées, comme, par exemple, des rénovations, ou, des fois, il n'y a pas de justification ou cette justification-là n'est pas suffisante.

Concernant l'argument sur la lourdeur pour les propriétaires, écoutez, c'est une information qui est relativement facile à consigner, hein, ce n'est pas une lourdeur excessive, mais c'est une information qui nous permet de fixer correctement et avoir une idée de ce qui est le loyer juste demandé par un propriétaire. Donc, ce n'est pas une lourdeur excessive. Oui, c'est une démarche de plus, mais c'est comme tant d'autres informations qu'on doit fournir, là. Mais les avantages tirés par cette information-là sont de loin supérieurs aux faibles lourdeurs qu'elle signifie pour le propriétaire.

Donc, pour revenir à l'essentiel, la question du délai, cinq ans versus un an, tel que... cinq ans, ce que l'amendement propose, un an, tel que c'était stipulé en ce moment, et, même là, ce n'est pas... dans la plupart des loyers, ce n'est pas une information qui est fournie. Mais il y a de la marge. Peut-être que Mme la ministre pourrait nous proposer un délai entre les deux, et on pourrait étudier le bien-fondé de cette idée-là, si elle veut bien s'avancer dans cette perspective-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, M. le député. J'inviterais le député de Jean-Talon.

M. Proulx : Oui, dans le fond, c'est une question de réflexion suite à l'amendement du collègue. Je relisais l'article en question — je l'ai mis sur mon téléphone, question d'être moderne, parce que je ne l'avais pas avec moi, vous m'excuserez, je vais le relire — 1896, et je comprenais d'une des explications de la ministre, Mme la Présidente, qu'un locateur peut décider par lui-même de reprendre son logement en suivant les prescriptions de la loi et décider soit d'en changer la destination ou bien, par exemple, de le conserver libre pendant un certain temps, ce qui lui permettrait de ne pas être... ne pas se plier... Dans le fond, il pourrait se soustraire de l'obligation. L'article 1896, ce qu'il dit, dans le fond, c'est qu'on a l'obligation de donner le loyer des 12 derniers mois ou celui qui a été convenu par la régie.

Alors, pour rejoindre — c'est une suggestion, Mme la Présidente, à haute voix — dans le fond, l'objectif visé par le collègue, de dire : Plus on a d'information, plus on est capable de déterminer si le logement est abusif, mais aussi pour maintenir l'équilibre qui est souhaité, je pense, par la ministre et par la régie, de dire que le propriétaire doit pouvoir conserver un certain levier... Et, dans les faits aussi, cinq ans, ce n'est peut-être pas le juste portrait de la réalité de la rue sur laquelle on habite. Si on a annoncé un métro qui se construit à deux pas de l'endroit où on a signé notre loyer, ça n'a peut-être pas le même prix aujourd'hui que ça valait il y a cinq ans.

Est-ce qu'on ne pourrait pas penser, et peut-être que je me trompe, mais est-ce qu'on ne pourrait pas penser de revoir la rédaction pour que, plutôt que le 12 mois seulement ou suite à une prescription de la régie, qu'on soit dans l'obligation d'inscrire le dernier loyer convenu par un bail? Ce qui ferait en sorte que, si moi, par exemple, j'ai un logement, et là peut-être que je me trompe, mais, si j'ai un logement et que je décide qu'en 2016 je vais le reprendre, il n'y aura pas de loyer en 2017. Si aujourd'hui, en 2019 ou en 2020, je voulais le louer, bien, plutôt que de laisser la section vide, je serais dans l'obligation d'inscrire le dernier bail que j'ai convenu. On verrait vraisemblablement un écart dans le loyer, mais, par contre, ça permettrait peut-être à celui qui va louer, le locataire, de se dire : Bien, écoute, il y a une raison pour laquelle il n'était pas loué pendant des années, il y a un écart dans le prix.

Mais peut-être ce n'est pas la pression nécessaire dont a besoin le collègue, mais peut-être que ça l'amène au moins à comprendre la logique derrière ça. Puis je pense que c'est un indicatif pour savoir si, oui ou non, il y a, je dirais, de l'exagération. Je ne pense pas, parce qu'on n'est pas obligé de le prendre, mais, au moins, Mme la Présidente, ça permettrait de savoir ce qui s'est passé. Et je sais que des propriétaires peuvent décider de conserver le logement vide pendant un certain temps, ça permet de se soustraire de l'obligation qui est prévue à la loi, mais si, au moins, on avait cette information-là, peut-être que ça permettrait d'équilibrer à la fois la demande, plus d'informations, et l'équilibre cherché par la ministre et par la régie, de dire : Bien, il faut laisser un certain pouvoir de gestion au propriétaire. C'est une suggestion à mettre dans la balance.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : J'aurais besoin de discuter, s'il vous plaît. J'aimerais ça suspendre.

La Présidente (Mme Dansereau) : On va suspendre pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 40)

(Reprise à 11 h 46)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre les travaux. Donc, je donnerais la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, après discussion, c'est certain qu'il y a eu quelques recommandations intéressantes, sauf que, comme on le disait auparavant, quand on parle de cinq ans, c'est beaucoup trop. Alors là, pendant que les légistes sont en train de rédiger, si je peux dire, le nouvel amendement qu'on déposerait, je ne sais pas si on pouvait continuer ou il y a d'autres amendements, si on pouvait continuer pendant que les légistes sont en train d'attacher ça avec tous les... Est-ce qu'on peut revenir...

La Présidente (Mme Dansereau) : Vous voulez suspendre l'étude de l'amendement, en fin de compte?

Mme Laforest : Non. Est-ce qu'on peut continuer la rédaction du projet de loi pendant qu'eux sont en train de rédiger l'amendement?

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Donc, on suspend la proposition.

Mme Laforest : Exact. On suspendrait la proposition.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça me prend un consentement.

Mme Thériault : ...le temps qu'on ait une nouvelle rédaction. Donc, à ce moment-là, on verra si c'est un sous-amendement ou si on va retirer l'amendement du collègue pour pouvoir introduire celui que la ministre a proposé en dehors du micro et qui semblait convenir à notre collègue qui a déposé l'amendement. Par contre, oui, bien, moi, je n'ai pas de problème pour donner le consentement pour qu'on puisse suspendre cet amendement-là, mais je pense que le collègue a une autre série d'amendements, Mme la Présidente. Donc, avant de passer à l'article 68, là, on vient de suspendre le 67.1, je pense que le collègue à un...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Bon, là, ça me prend un consentement pour qu'on suspende le 67.1.

Une voix : O.K. Il y a consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça me prendrait le consentement aussi du député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Là, ce que je comprends, là, c'est qu'il y aurait suspension de l'amendement que j'ai soumis en attendant un nouvel amendement, une...

La Présidente (Mme Dansereau) : Exact.

M. Fontecilla : ...contre-proposition, si l'on veut, qui viendrait remplacer peut-être le mien. C'est à voir. Il y aurait suspension, et ils vont nous revenir, bon, d'ici peu, et, en attendant, on continue l'étude du projet de loi n° 16.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. Ça me prend votre consentement.

M. Fontecilla : Je le donne.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Donc, on peut...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui?

M. Fontecilla : Je... l'amendement à l'article 61 également là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Le 67... 67.1.

M. Fontecilla : ...67, pardon. Pardon, j'ai mal lu.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il y a la ministre aussi...

Mme Laforest : C'est parce que... En fait, je vais recommencer depuis le début. Il y a eu une proposition du député de Jean-Talon par rapport à la demande qui était avec l'amendement pour allonger jusqu'à cinq ans la date de fixation du loyer, mais, en même temps, on a eu une proposition du député de Jean-Talon. Là, ce qu'on me dit, c'est qu'on ne peut pas l'introduire présentement dans l'article en question, sauf qu'on va l'introduire dans un nouveau chapitre. Et je ne sais pas si on a le numéro du nouveau chapitre qu'on pourrait l'introduire, sauf qu'on va le garder en considération. Ce serait...

Une voix : ...

Mme Laforest : O.K. On va le prendre en note, ça va être introduit dans le chapitre V.1 et dans l'article 134. Alors, on va garder ça en note parce qu'on va l'introduire dans l'article 134.1, c'est bon? Qu'est-ce qu'on a discuté tantôt avec... Parce qu'on ne peut pas l'introduire présentement, on va l'introduire dans un autre chapitre, parce que, là, présentement, c'est ça, ça ne touche pas à la Régie du logement.

M. Fontecilla : Comme ce que vous allez nous faire tantôt.

• (11 h 50) •

Mme Laforest : Exactement. Alors là, vous comprenez que ça, on va l'introduire plus tard. Vous, normalement, vous devez retirer votre amendement en considérant que nous, on va introduire la proposition du député de Jean-Talon. Vous ne voulez pas?

M. Fontecilla : Moi, avant de retirer mon amendement, je préfère voir qu'est-ce qui va être mis sur la table.

Mme Laforest : O.K.

M. Fontecilla : Donc, je me retiens de retirer mon amendement.

Mme Laforest : Pas de problème.

M. Fontecilla : Mais, bon, je suis tout à fait disposé à le faire si votre proposition nous convient.

Mme Laforest : Vous convient, O.K., c'est bon.

M. Fontecilla : Mais, ceci dit, j'aurais un autre amendement.

Mme Laforest : O.K. Allez-y.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien, je pense que ça va. O.K.? Donc, 67.2, c'est toujours le député de Laurier-Dorion. O.K.

M. Fontecilla : Voilà. Donc, c'est toujours, Mme la Présidente, dans le même esprit, c'est la question de la fixation du loyer pour éviter des pratiques abusives ou exagérées, selon les mots utilisés par le député de Jean-Talon, et donc il s'agit d'ajouter, après l'article 67 du projet de loi n° 16, un amendement qui concerne l'article 1903 du Code civil du Québec, là. Donc, le Code civil du Québec est modifié par l'insertion, après l'article 1903, de l'article suivant :

«1903.1. Dans les 30 jours de l'entrée en vigueur du bail, le locateur est tenu d'inscrire le bail au registre des loyers.

«Le bail est inscrit au registre par la présentation d'un avis à la Régie du logement — ou Tribunal administratif du logement.

«Cet avis identifie le locateur et indique, notamment, la désignation des lieux loués, la date du début du bail et le loyer. Si le loyer fait l'objet d'une demande de fixation, celle-ci doit également être indiquée dans l'avis.

«L'avis doit être accompagné d'une copie du bail.

«Si les lieux loués sont aliénés, le nouveau locateur doit transmettre, dans les 10 jours de l'entrée en vigueur de l'aliénation, un avis de changement de locateur.»

Donc, l'article se lit maintenant comme suit :

«1903. Le loyer convenu doit être indiqué dans le bail.

«Il est payable par versements égaux, sauf le dernier qui peut être moindre; il est aussi payable le premier jour de chaque terme, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

«1903.1. Dans les 30 jours de l'entrée en vigueur du bail, le locateur est tenu d'inscrire le bail au registre des loyers.

«Le bail est inscrit au registre par la présentation d'un avis à la Régie du logement — ou Tribunal administratif du logement.

«Cet avis identifie le locateur et indique, notamment, la désignation des lieux loués, la date du début du bail et le loyer. Si le loyer fait l'objet d'une demande de fixation, celle-ci doit également être indiquée dans l'avis.

«L'avis doit être accompagné d'une copie du bail.

«Si les lieux loués sont aliénés, le nouveau locateur doit transmettre, dans les 10 jours de l'entrée en vigueur de l'aliénation, un avis de changement de locateur.»

La Présidente (Mme Dansereau) : On va suspendre quelques minutes, le temps qu'on distribue les copies.

(Suspension de la séance à 11 h 53)

(Reprise à 11 h 56)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre les travaux. Donc, je cède la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : En fait, bien, j'ai une question très, très simple. Je ne sais pas, par rapport à votre demande, si vous avez évalué les coûts, parce que, quand on a fait justement la recherche pour cette possibilité-là, on regardait qu'est-ce qui s'était passé dans les autres provinces. Puis, quand on regarde dans les autres provinces, en majorité... pas en majorité, c'est non partout, puis ceux qui l'ont introduit, par exemple la Nouvelle-Écosse, ils l'ont aboli tout de suite, un an après. Puis l'autre province, c'est le... si je descends ici, l'Ontario, ils l'ont fait, ils l'ont... oui, ils l'ont rédigé un an, en 1997, ils l'ont tout de suite aboli, en 1998, parce que toutes les raisons... puis toutes les autres provinces, c'est non pour le registre des baux, considérant les coûts que ça peut occasionner.

Alors, j'aimerais ça... Est-ce que vous avez évalué, vous, les coûts par rapport à un registre des loyers? Combien ça coûterait?

M. Fontecilla : Non, nous, on n'a pas évalué les coûts requis. On a surtout évalué les bénéfices pour la société en général que pourrait avoir l'instauration d'un tel registre.

Parce que je vous rappelle, Mme la ministre, qu'on fait face, surtout maintenant, à une augmentation généralisée des loyers, ce qui pénalise fortement non seulement les populations à faibles revenus, mais aussi des populations des classes moyennes qui peinent à se trouver un logement, surtout dans les centres urbains un peu partout au Québec, hein? Ça ne concerne pas seulement Montréal, là, mais ça concerne l'ensemble des villes du Québec, là.

Et, encore une fois, là, ce n'est pas une question d'un petit service qu'on donne aux populations à faibles revenus, là, aux gens, aux familles en situation de pauvreté, ça concerne aussi des familles de classe moyenne qui ont un bon revenu et qui ont... qui peinent, même s'ils mettent beaucoup d'argent sur la table, qui peinent à suivre l'augmentation effrénée des loyers, là.

Donc, oui, ça peut... Évidemment, comme toute mesure, ça peut comporter des frais qu'il faut évaluer, mais les exemples que vous m'avez cités dans d'autres provinces, peut-être qu'ils n'ont pas utilisé tout le potentiel des ressources informatisées qui peuvent être utilisées pour, comment dire, alléger cette situation-là. Je pense que vous m'avez nommé un cas qui date de 1997. Les moyens technologiques utilisés à l'époque sont tout à fait... ne sont plus les mêmes que ceux utilisés aujourd'hui. Donc, il y aurait une possibilité d'alléger considérablement les frais occasionnés par ce registre-là.

Donc, voilà, nous croyons qu'il est possible d'instaurer un tel registre en minimisant les coûts, en utilisant les nouvelles technologies de l'information.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

Mme Laforest : Bien, en fait, les coûts, nous, on avait évalué, à la Régie du logement en 2011, les coûts pour un registre des loyers, puis c'est quand même en 2011, là, que ça coûterait 6 millions pour avoir un registre des loyers, seulement en 2011. Ce qui veut dire que, si on regarde en 2019, les coûts seraient assez... pas mal plus élevés.

L'autre chose aussi, c'est qu'on ne ferme pas la porte, je dois dire, là, à un registre des loyers. On ne ferme pas la porte actuellement, mais, considérant qu'il y a encore des discussions à avoir à propos du registre des loyers, du registre des baux, en fait, puis par rapport à tout ce qui s'est passé dans les autres provinces, qu'on a ici, qui ont essayé, qui ont arrêté tout de suite après un an parce que c'était trop dispendieux, alors nous, on a comme pris la décision de remettre ça à plus tard. Mais je pense que c'est quand même essentiel, là, de voir que, si on regarde, 6 millions pour un registre des baux, tout ce que ça peut occasionner en plus de ça, bien, je pense que c'est quand même important de considérer que c'est des coûts trop élevés pour l'instant.

Puis, considérant également qu'on est en train, comme je le disais auparavant, de revoir notre bail... Alors, comment il va être rédigé, notre bail? C'est quand même important de savoir que la manière que le bail va être rédigé, c'est vraiment essentiel. Puis je pense que ça va de soi que, là, si, en plus, on accepterait la possibilité d'avoir le registre des baux à ces coûts-là, c'est des coûts vraiment trop élevés. Moi, j'ai... C'est notre position.

• (12 heures) •

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Bon, là, je vais recéder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui, merci, Mme la Présidente. Je veux juste m'assurer d'avoir bien compris ce que Mme la ministre a dit, parce que j'ai compris : On ne ferme pas la porte à un registre de loyers. Est-ce que c'est parce que ça va se faire en même temps que les travaux qui sont en cours par rapport aux baux? Non? O.K. Donc, si vous ne fermez pas la porte, vous pensez regarder la question?

Mme Laforest : Bien, en fait, c'est comme je le dis, en 2011, ça coûtait 6 millions, le registre des baux. Tu sais, il faut quand même être assez logique pour dire : C'est vraiment coûteux, c'est vraiment dispendieux. Alors, à ce moment-ci, on n'est pas du tout ouverts à accepter un registre des baux. Par contre, les discussions se poursuivent. Ça fait que je ne peux pas dire que, dans notre projet de loi, maintenant, on va indiquer qu'on est ouverts à la possibilité d'un registre des baux, parce que, présentement, on n'est pas ouverts à la possibilité du registre des baux, considérant les coûts, sauf que c'est quand même dans les discussions, puis on est très conscients de l'enjeu.

Puis considérant... Comme je le dis, avec tout ce qu'on amène avec la Régie du logement, avec tout ce qu'on octroie au niveau des ressources et d'effectifs dans notre budget par rapport à la Régie du logement, par rapport à la réfection d'un bail également, je pense que les mesures sont déjà toutes en place pour aider les locataires.

Puis il y a d'autres... Oui, c'est vrai, parce que, vous le savez très bien, avec la Régie du logement, qu'il y a d'autres alternatives qui sont possibles. Ça fait que moi, bien, je ne suis pas ouverte du tout à avoir un registre des baux présentement, mais je sais très... je sais quand même que c'est un enjeu qui est discuté par certaines associations.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder la parole au député de Laurier-Dorion et je reviendrai.

M. Fontecilla : Je cède la parole à mon collègue.

La Présidente (Mme Dansereau) : Monsieur.

M. Benjamin : Merci, Mme la Présidente. Donc, effectivement, donc, moi, j'ai entendu aussi, tout comme ma collègue de Louis-Riel... entendre la ministre dire qu'elle n'est pas fermée, et elle a parlé d'un comité des baux. Donc, moi, j'aimerais savoir quel est le mandat de ce comité des baux, donc, quel... parce qu'il y a effectivement besoin, nécessité qu'il y ait une grande réflexion, donc, puisque je représente aussi une circonscription où il y a beaucoup de locataires, et ce sont des choses qu'on entend beaucoup souvent, donc, des problématiques en lien avec des augmentations de bail de manière exagérée ou même parfois abusive.

Donc, moi, j'aimerais savoir, en lien... Si elle ferme la porte à un registre des baux, donc je veux bien, mais quel est le mandat... Au moins, si on savait au moins le mandat de ce comité-là, ça pourrait peut-être mieux nous éclairer pour voir est-ce que c'est un élément, c'est un sujet qui va être abordé. Si oui, comment?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, en fait, je vais répéter qu'est-ce que je disais tantôt par rapport au coût qui avait été évalué, en 2011, à 6 millions pour avoir un registre des baux. Puis, ceci étant dit, il y a énormément de montants qui ont été mis dans le budget pour la Régie du logement, puis on est tout à fait conscients puis on est tout à fait confiants également que tout ce qui a été mis en place pour la Régie du logement dans le budget...

D'ailleurs, comme je le disais auparavant, on a déjà six personnes, déjà, d'engagées, qui sont nommées, pour travailler, pour faire accélérer le processus à la Régie du logement. Le projet de loi, avec le bloc «Régie du logement», introduit plusieurs mesures qu'on a discutées tantôt, auparavant, par rapport au nouveau rôle du Tribunal administratif du logement. Puis je pense que tout fait... tout est en place pour prouver qu'on va accélérer les demandes à la Régie du logement. Les gens vont être mieux écoutés.

Mais prendre aujourd'hui la décision de donner... bien, on dit 6 millions, ça, c'est en 2011, là. Prendre la décision aujourd'hui qu'on va avoir un registre des baux, c'est trop prématuré. Puis, comme je le dis, oui, je le sais, que c'est discuté. Je suis ouverte à continuer à discuter là-dessus, sur le registre des loyers, mais pas aujourd'hui, pour dire que, oui, on va en instaurer un. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Le député de Viau, vous...

M. Benjamin : Oui, bien, écoutez, je comprends, en fait, la présentation que la ministre a faite de l'état de la situation. Mais en fait ma question plus précise sur ce comité dont elle a parlé tout à l'heure, le comité des baux, je pense que c'est comme ça qu'elle l'a appelé, quel était le mandat... En fait, ma question est précise. Quel est le mandat de ce comité-là? Quel est le cadre de travail, donc les orientations? Donc, c'est de cela surtout que j'aimerais savoir...

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, en fait, le comité, justement, pour la rédaction du bail, c'est de revoir complètement tout le contenu du bail, là. Il est là pour ça, le comité, là. Ça fait qu'en revoyant tout le contenu c'est certain qu'on touche aussi à l'aspect des prix payés dans les années antérieures, c'est évident, là. Mais, comme je vous dis, moi, avec tout ce qui a été donné comme montants, je ne suis pas du tout ouverte à dire qu'on va... On parle d'un 6 millions il y a des années et des années. Si, admettons, on dit 11, 12 millions aujourd'hui, en 2019, il faut quand même être assez honnête pour voir tous les montants qu'on met pour la Régie du logement.

Alors, pour le registre des baux, considérant que les coûts seront et seraient énormes, bien, peut-être voir tout ce qu'on met présentement pour aider les locataires du Québec, puis il faut vraiment voir ça positivement, tout ce qu'on a mis dans le budget pour les locataires du Québec. Mais, en plus, moi, je ne suis pas ouverte du tout à dire que... Puis le comité sur le bail, c'est essentiel, parce que tout part d'un bail, hein, avec les locataires.

Alors, moi, je pense qu'avec le comité du bail ça va être discuté aussi. Puis le registre des loyers, bien, ça, on en rediscutera dans le futur. Mais présentement ce qui est important, c'est de considérer que les coûts seraient trop énormes, puis que notre comité qui est en place, avec la structure du bail, bien, ça va nous aider également à avoir des lignes par rapport à si c'est possible d'avoir le registre du loyer. Merci.

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

M. Proulx : Merci, Mme la Présidente. Juste une question pour la ministre concernant le comité des baux. Est-ce que je comprends que, s'il y a une réflexion à l'égard des baux, alors donc du modèle de bail et de la prescription de ce qui doit s'approuver... que vous envisagez, donc, de faire d'autres modifications législatives dans l'avenir? Dans le fond, la question, c'est la suivante, c'est : Est-ce que vous avez déjà des pistes à l'effet que certaines des modifications qu'on va apporter dans la section «Régie du logement» pourraient changer — point d'interrogation — ou bien vous savez déjà qu'il faudra, parce que ce sera un travail inachevé, revoir éventuellement une portion de la loi, parce qu'inévitablement, si on veut mettre de nouvelles prescriptions, si on ne peut pas le faire par règlement, il faudra le faire par la loi ou en amendant le Code civil, par exemple?

Mme Laforest : C'est ça, c'est exactement la question, c'est que le bail, c'est réglementaire. Maintenant, au niveau de la loi, c'est une autre chose, le bail. C'est deux choses complètement différentes.

M. Proulx : Je comprends que vous pourriez être appelés à remodeler la loi. Là, ce qu'on fait aujourd'hui, dans le fond, pourrait être appelé à changer dans une courte période de temps dans la mesure où, s'il y avait des conclusions de ce comité qui obligent à modifier la loi, bien, vous auriez à représenter de nouveaux amendements dans un autre projet.

Mme Laforest : Oui, c'est ça. Mais, en toute honnêteté, en toute honnêteté, c'est sûr que la loi est toujours sujette à changement, là. Ça, c'est évident, dans tous les projets de loi, oui, c'est toujours sujet à changement, mais, pour l'instant, à court terme, non.

M. Proulx : Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je céderais la parole au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Écoutez, je suis ravi d'entendre l'ouverture de la ministre concernant, comment dire, l'esprit d'une amélioration, pourrait-on dire, de la question concernant les baux, là, et le registre des baux ou ce qui se trouve en arrière, c'est-à-dire éviter les exagérations, les abus, etc.

Et donc j'aurai une question toute simple, tout d'abord, pour Mme la ministre. Est-ce que vous seriez... Mme la ministre serait en mesure de nous donner le mandat donné à ce comité-là pour savoir de quoi il s'agit? J'entends qu'à court terme elle n'entend pas faire des modifications suite aux conclusions de ce comité-là. Mais, si les oppositions pouvaient avoir l'information concernant le mandat, ce serait d'une grande utilité.

Et maintenant je voudrais apporter quelques éléments qui viennent justifier la tenue d'un registre des baux, là.
• (12 h 10) •

Tout d'abord, concernant les coûts, Mme la ministre nous a dit que ça coûterait 6 millions. Bon, 6 millions, comparé au budget de l'État, là, de l'État du Québec, là, ce n'est vraiment pas grand-chose. Comparé, peut-être, au budget de la régie, on me dit que le budget de la régie, c'est autour de 22 millions de dollars en ce moment, là, enfin, bien, oui, c'est un montant substantiel. Il faut encore savoir, là, si ces 6 millions dont la ministre nous parle, c'est un montant récurrent ou un montant non récurrent, parce que, comme toute chose qu'on met en place, il y a un montant, un investissement initial qui ne revient pas en termes de dépenses de fonctionnement. Donc, il faut avoir cette information-là.

Juste pour le bénéfice de la ministre, nous savons également qu'il y a un registre des baux dans la ville de Los Angeles, qui n'est quand même pas une petite ville. C'est une des grandes mégapoles du monde. Et ce qu'on sait sur ce registre de baux à Los Angeles, c'est qu'il est administré à coût nul. Et donc on a d'autres exemples. S'il s'agit de montrer des exemples, il y a des exemples des grandes villes où ça peut fonctionner même à un prix très, très compétitif, si l'on veut utiliser le langage commercial.

Et j'aimerais aussi apporter à la connaissance du ministre et de nos collègues, là, que l'information concernant les loyers demandée par le locateur, actuellement, elle est disponible, elle existe. Tous les locateurs du Québec doivent remplir le relevé 31 adressé au ministère du Revenu. Cette information-là, elle existe. Donc, elle n'est pas publique, mais il y a déjà un registre qui collige cette information-là de façon systématique. Et donc, en quelque sorte, il y a déjà un registre des baux qui figure, qui existe déjà au Québec, là, qui pourrait éventuellement être utilisé. Et là je ne vais pas rentrer dans des technicalités, etc., là, mais ça pourrait être... Il y a déjà un précédent de cet ordre-là.

Et donc il y a plusieurs exemples qui démontrent la faisabilité d'un registre de baux à un coût moindre sans exiger une charge, un fardeau excessif pour la Régie du logement. Il s'agirait peut-être d'être plus imaginatif. Mais j'entends l'ouverture de la ministre, parce que cette question-là, elle nous renvoie à quoi, Mme la Présidente? Ça nous renvoie à non pas juste une question commerciale, non pas juste une question comme quoi... dans le sens où l'habitation est un bien commercial. Oui, l'habitation est un bien commercial. Ça appartient à un immeuble, ça fait partie d'un immeuble, ça appartient à des propriétaires qui se sont endettés, etc. Oui, il y a aspect commercial.

Il y a surtout un aspect d'investissement qui est souvent juste... parce que, souvent, beaucoup de propriétaires, ils achètent des petites propriétés pour assurer une pension à leur retraite. Il y a d'autres personnes aussi qui s'embarquent dans l'immobilier et dans le locatif, fondamentalement, pour spéculer. Mais, avant tout, avant tout, Mme la ministre, la question de l'habitation, c'est une question de droits. Avoir un toit sur la tête, là, ça appartient à... ça fait partie des droits fondamentaux ici et partout à travers le monde.

Donc, notre tâche, en tant que législateurs, Mme la Présidente, est de concilier tous ces aspects-là, comment faire en sorte de pouvoir donner des... d'assurer l'accessibilité à un toit à un prix convenable, à un logement décent, dans des bonnes conditions, tout en permettant à celui ou celle qui offre ce logement-là de pouvoir assurer son investissement et assurer un certain niveau de rentabilité sans tomber dans la spéculation, parce que c'est là le problème. Lorsqu'on tombe dans la spéculation, là, on est train de miner le droit au logement.

Donc, une des avenues envisageables, c'est justement le registre des baux. Je pense qu'il y a moyen de faire une... d'avoir... porter un regard un peu plus vaste sur ce qui se fait un peu partout à travers le monde dans des sociétés comparables — évidemment, là, par exemple, en Belgique, on me dit qu'il y a un registre des baux, en Russie également il y en a un, donc il y a des exemples — et étudier la question des coûts, étudier ce qui est déjà fait. Je l'ai déjà mentionné tantôt, les propriétaires sont obligés de donner cette information-là dans le relevé 31 adressé à Revenu Québec.

Donc, je suis ravi encore une fois d'entendre l'ouverture de la ministre non pas tellement sur la question des fonds, hein, la question de la nécessité de réguler les prix des loyers, parce que c'est quelque chose d'éminemment sensible. Mais, bon, j'entends aussi la réticence de la ministre sur la question des coûts, donc sur la question des moyens. Et nous sommes tout à fait prêts à collaborer avec Mme la ministre pour débayer ou l'aider à avoir une idée beaucoup plus nette de ce qui pourrait être fait, là, pour assurer justement la question du droit de l'accès à un logement décent et de qualité.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Je vais répondre très, très rapidement, parce que, quand vous dites : Avez-vous vérifié les coûts récurrents?, bien, quand on regardait... quand on s'est informés pour le scénario, qui était justement avec Revenu Québec, qu'on estimait à 6 millions en 2011, justement, les coûts annuels récurrents étaient au moins de 1 million. Puis ensuite on ajoutait qu'il allait y avoir des coûts additionnels qui étaient à prévoir dus aux mécanismes pour vérifier l'exactitude des données transmises par chaque locateur et chaque locataire. Alors, on parle, en 2011, de 6 millions, plus 1 million minimum de coûts annuels récurrents, plus des coûts additionnels, pour vérifier l'exactitude des données des locateurs et des locataires. Alors, moi... C'est ça, oui, les coûts récurrents, il y a des coûts, suite à ça, additionnels. Merci, Mme la Présidente. Moi, j'ai terminé.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Ça va aller? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article...

M. Fontecilla : ...l'appel nominal.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...oui, introduisant... est adopté? L'appel nominal? Donc, on va procéder, M. le secrétaire.

Le Secrétaire : M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme Foster (Charlevoix—Côte-de-Beaupré)?

Mme Foster : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : Mme Blais (Abitibi-Ouest)?

Mme Blais (Abitibi-Ouest) : Contre.

Le Secrétaire : M. Simard (Montmorency)?

M. Simard : Contre.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Contre.

Le Secrétaire : M. Proulx (Jean-Talon)?

M. Proulx : Contre.

Le Secrétaire : M. Benjamin (Viau)?

M. Benjamin : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dansereau (Verchères)?

La Présidente (Mme Dansereau) : Abstention. Donc, le vote est rejeté... l'amendement, je veux dire, l'article. Donc, nous allons poursuivre, Mme la ministre. Oui?

M. Fontecilla : J'aurais un autre amendement, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, je cède la parole au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Donc, c'est 67.3.

Des voix : ...

M. Fontecilla : Pardon?

Mme Thériault : Ça va devenir 67.2 parce que 67.2 n'a pas été adopté.

M. Fontecilla : Ah! vous avez raison, chère collègue, 67.2, voilà.

• (12 h 20) •

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, un nouvel article qui est 67.2.

M. Fontecilla : Oui. Le Code civil du Québec est modifié par l'insertion, après l'article 1945, de l'article suivant :

«1945.1. Dans les 30 jours de l'entrée en vigueur d'une modification du loyer, le locateur doit présenter un avis de mise à jour du loyer au registre des loyers. Cet avis indique le nouveau loyer, la date de son entrée en vigueur et si le loyer a fait l'objet d'une fixation de loyer en vertu des articles 1947 ou 1950.

«Le locateur peut indiquer les motifs justifiant la modification du loyer qui n'a pas été fixé par le tribunal.»

L'article se lit maintenant comme suit :

«1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé [d'avoir] accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

«Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail.

«1945.1. Dans les 30 jours de l'entrée en vigueur d'une modification du loyer, le locateur doit présenter un avis de mise à jour du loyer au registre des loyers. Cet avis indique le nouveau loyer, la date de son entrée en vigueur et si le loyer a fait l'objet d'une fixation de loyer en vertu des articles 1947 ou 1950.

«Le locateur peut indiquer les motifs justifiant la modification du loyer qui n'a pas été fixé par le tribunal.»

C'est déjà envoyé, madame.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'on l'a reçu, M. le secrétaire? Donc, on va suspendre pour le distribuer.

Mme Laforest : Est-ce qu'on doit suspendre? On doit suspendre.

La Présidente (Mme Dansereau) : On est mieux de suspendre, voir si l'article est recevable, là.

(Suspension de la séance à 12 h 21)

(Reprise à 12 h 23)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre, et j'aimerais avoir les commentaires des partis sur la recevabilité de cet amendement, soit Mme la ministre ou...

Mme Laforest : Ah! moi, je peux parler.

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

Question de règlement sur la recevabilité d'un amendement

Mme Laforest : Oui, aucun problème. Bien, en fait, c'est parce que cet amendement-là, en fait, c'est encore concernant le registre des baux. On a rejeté tantôt la possibilité d'avoir un registre des baux. Alors, évidemment que ça, toutes les modalités qui sont présentées concernant le registre des baux, bien, à ce moment-là, ça devient caduc, ça devient non acceptable, malheureusement ou heureusement. Mais aujourd'hui on ne peut pas traiter cet amendement-là, c'est certain, considérant qu'on a rejeté le registre des baux tantôt. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que vous voulez rajouter, la députée d'Anjou—Louis-Riel?

Mme Thériault : Simplement ajouter, Mme la Présidente, que c'est les règles parlementaires qui sont comme ça à partir du moment où on rejette un premier amendement. Évidemment, je comprends que le député de Laurier-Dorion avait certainement préparé une série d'amendements pour aller avec le premier, mais, puisqu'on a disposé du registre des loyers, évidemment on ne peut pas arriver avec un autre amendement qui traite de quelque chose qu'on a déjà rejeté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Oui, je profite de mon temps de parole pour dire qu'effectivement on revient à la charge avec cette question-là qui nous paraît excessivement importante, là. En même temps, je profite pour souligner le fait que, tantôt, je parlais du relevé 31, là, concernant les informations qui doivent être fournies à Revenu Québec, là, concernant les niveaux des loyers, les prix des loyers, plus exactement, là.

J'aimerais savoir si la ministre prend en compte cette information-là dans les travaux qu'elle entend mener sur la question d'un éventuel registre des loyers. Et également, encore une fois, si elle peut nous donner le plus rapidement possible — si c'est tout de suite, pourquoi pas — le mandat du comité qui a été créé, dont nous venons d'apprendre l'existence, et surtout nous dire est-ce qu'il y a un échéancier pour ces travaux-là. Est-ce que ça va se faire... Elle a parlé tantôt qu'il n'y avait rien à court terme, mais peut-être qu'à plus... à moyen terme est-ce que ça veut dire d'ici un an, d'ici six mois, etc., là? Donc, concernant la possibilité d'utiliser les informations contenues dans le relevé 31, et les mandats, et les échéanciers des travaux du comité sur les baux qui a été mis en place, là, si la ministre peut nous en informer.

Mme Laforest : Alors, bien, qu'est-ce que je peux... Comment je pourrais vous informer? En fait, c'est très, très simple. Je peux vous dire que vous avez vu, depuis le début, l'urgence avec laquelle on a travaillé pour donner des possibilités

d'avancement avec la Régie du logement. Vous avez vu toutes les mesures qu'on a prises pour la Régie du logement. Vous avez vu tout le nombre d'effectifs qui ont été engagés pour la Régie du logement. Vous avez vu également toutes les dispositions qu'on a mises dans le projet de loi pour la visioconférence, pour travailler en région avec la Régie du logement.

Alors, moi, je pense que, si on regarde, durant le début de notre mandat jusqu'à aujourd'hui, la vitesse à laquelle... et la qualité de travail qu'on a fait par rapport à la Régie du logement, moi, je pense que vous devriez être très, très confiant. Et je n'ai pas besoin de vous dire que, oui, on travaille rapidement. Je ne suis pas une personne qui va donner une date. Ça, c'est sûr que moi, je ne ferai jamais ça, je ne donnerai jamais un délai, une date. Mais vous savez très bien, puis on le dit ici ouvertement devant tout le monde, qu'on est à la vitesse grand V avec la Régie du logement, puis les résultats vont se faire sentir prochainement.

Puis, ce que je peux vous dire, c'est que le comité travaille... Ce n'est quand même pas... Comment je pourrais dire? Les gens sont au courant de leurs dossiers. Les gens savent comment faire évoluer la situation du logement au Québec. Le but du comité par rapport au bail, le mandat est donné. Alors, moi, j'aimerais ça que vous soyez très, très confiant, puis faites-moi confiance, parce que normalement tous les dossiers qu'on travaille au ministère de l'Habitation et des Affaires municipales, tous les dossiers cheminent quand même très, très bien.

Par contre, je vais le redire, vous me demandez une date, puis jamais, jamais je ne vais donner de date puis jamais je ne vais dire : D'ici un mois, d'ici six mois, d'ici un an... Moi, je peux vous confirmer quand même que tout se fait en accéléré. Puis ce projet de loi là, de toute manière, était quand même, si je peux dire, très, très bien étudié. C'est pour ça que ça va rondement aussi, parce que, les articles, on les connaissait par coeur. Ça fait que soyez confiant que ça va aller rondement. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que ça va? Donc, l'analyse n'est pas complétée, là, pour ce qui est de la recevabilité. Donc, on va suspendre. Il est quand même 11 heures.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien, le secrétaire nous indique qu'il manque des éléments. Donc, on va reprendre sur ce... On va avoir les éléments d'ici le dîner, là. Donc, après ça, bien, je pourrai vous faire le... vous rendre compte... Ça va?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons poursuivre les travaux à 2 heures. Bien, 14 heures.

(Suspension de la séance à 12 h 29)

(Reprise à 14 h 05)

La Présidente (Mme Dansereau) : S'il vous plaît! S'il vous plaît! Nous allons reprendre les travaux.

Décision de la présidence

Lorsque nous avons quitté, on était sur le point de la recevabilité ou non de l'amendement du député de Laurier-Dorion. Je suis maintenant prête à juger de la recevabilité de l'amendement du député de Laurier-Dorion, qui vise à obliger un locateur à transmettre un avis de mise à jour du loyer au registre des loyers.

Lors de ses remarques, Mme la ministre, tout comme la députée d'Anjou—Louis-Riel, a indiqué que l'amendement n'est pas recevable, puisqu'il porte sur le même sujet qu'un amendement rejeté précédemment, c'est-à-dire un registre des loyers.

De manière générale, est irrecevable un amendement qui contredit une démission que la commission a rendue au sujet d'un amendement antérieur. Par contre, une motion d'amendement est recevable si son objet diffère suffisamment de la motion d'amendement précédemment rejetée.

En l'espèce, l'amendement rejeté porte sur l'inscription des baux au registre des loyers et diverses modalités. L'amendement actuel porte, pour sa part, sur l'inscription d'un avis de mise à jour du loyer au registre des loyers. Ainsi, l'objet de l'amendement actuel diffère suffisamment de celui rejeté. Par ailleurs, s'il devait demeurer un doute quant à la recevabilité de l'amendement, la jurisprudence veut que la présidence favorise le débat.

Je juge donc que l'amendement du député de Laurier-Dorion est recevable. Est-ce qu'il y a d'autres... Oui?

Mme Thériault : Bien, évidemment, vous avez rendu une décision, donc on va tous la respecter, on va s'y plier. On comprend que, oui, l'amendement déposé par le collègue est suffisamment différent pour le rendre recevable, sauf qu'on n'a toujours pas créé ledit registre, parce qu'on a rejeté la motion un peu plus tôt. Ça fait qu'on peut bien faire le débat, mais moi, je pense qu'on a dit beaucoup de choses à l'amendement précédent qui a été déposé par le collègue. Donc, vous comprendrez que je pense qu'il n'y a pas grand-chose à ajouter.

Je comprends l'essence de ce qu'il fait. Je comprends qu'il a déposé sa motion quand même parce qu'il voulait être conséquent avec lui par rapport aux différentes propositions qu'ils ont faites. Donc, évidemment, je pense qu'il n'y a que le collègue... s'il veut ajouter des choses, il peut y aller.

La Présidente (Mme Dansereau) : Là, on vous distribue l'amendement. Et est-ce que le député de Laurier-Dorion avait fait la lecture de cet amendement-là?

Des voix : Oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, ça avait été fait, hein? Oui, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Je vous remercie pour votre décision, et, en effet, nous considérons que notre amendement était recevable. Vous avez exposé les raisons, mais je ne veux pas allonger inutilement le débat et je suis prêt, à moins qu'il y ait d'autres interventions, là, mais je suis prêt à passer au vote et je demande, dans ce cas-là, le vote par appel nominal.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? Donc, nous allons procéder au vote. M. le secrétaire.

Le Secrétaire : M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme Foster (Charlevoix—Côte-de-Beaupré)?

Mme Foster : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : Mme Blais (Abitibi-Ouest)?

Mme Blais (Abitibi-Ouest) : Contre.

Le Secrétaire : M. Simard (Montmorency)?

M. Simard : Contre.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dansereau (Verchères)?

La Présidente (Mme Dansereau) : Abstention. Donc, l'amendement est rejeté. Mme la... Est-ce que vous avez un autre amendement?

M. Fontecilla : Oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Donc, on est l'article 67.2, étant donné les différents changements qu'il y a eu. Ajouter, après l'article 67, le suivant :

67.1. L'article 1959 de ce code est modifié par le remplacement de «pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation» par «pour subdiviser le logement ou l'agrandir substantiellement».

Donc, l'article se lit maintenant comme suit :
«1959. Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement ou l'agrandir substantiellement.»

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que c'est cet article-là que vous faites la distribution?

M. Fontecilla : On va... Vous ne l'avez pas. On me dit que vous ne l'avez pas encore.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ah! O.K.

M. Fontecilla : On va vous l'envoyer dans les secondes qui suivent.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Donc, il faut l'imprimer, il faut le distribuer.
On va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 14 h 10)

(Reprise à 14 h 13)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre les travaux. Donc, je demanderais au député de Laurier-Dorion de peut-être donner des explications.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Donc, le contexte, on le connaît, on vit en ce moment une situation de pénurie aiguë de logements en location partout à travers le Québec, là. Et, dans ce contexte-là, mon amendement vise à colmater une brèche dans le Code civil. Et je m'explique, là. L'article 1959 dit substantiellement qu'un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. Et nous demandons de retirer concrètement le critère «changer l'affectation», par exemple, changer l'affectation d'un logement qui est résidentiel, changer pour une affectation commerciale.

Et je me réfère à quelques cas concrets qui se sont produits dernièrement. Par exemple, un fin finaud peut très bien acheter un immeuble, par exemple un immeuble dont le rez-de-chaussée est commercial avec des logements en location, les étages en haut, et demander un changement d'affectation à la ville, à la municipalité concernée, et transformer l'ensemble des logements en... avec une... les revenus, une affectation commerciale, évincer les locataires et procéder à la location de ces mêmes logements sur des plateformes de location touristique temporaire du type Airbnb ou d'autres compagnie de ce cas-là. Il y a eu plusieurs cas qui sont arrivés à notre connaissance et il y en a un même qui a fait l'objet d'un article en 2017, un cas qui est arrivé en 2017, où une personne a acheté un immeuble de six logements et a évincé tous les locataires, dont une madame âgée qui vivait depuis belle lurette dans ce logement-là.

Donc, dans le règlement qui vient d'être approuvé par le gouvernement du Québec concernant l'hébergement touristique temporaire, l'attestation d'un site... d'un logement à des fins touristiques, d'hébergement touristique, est tributaire du zonage municipal, et c'est le zonage qui détermine ce qu'on peut faire ou ne pas faire avec un logement.

Je vous rappelle qu'il y a des villes à travers le monde, pas les moindres, où la question de l'hébergement touristique temporaire suscite de véritables problèmes et accentue une crise, la crise des logements, dans ces villes-là, surtout les villes très touristiques où, à Venise ou dans une ville comme Barcelone, par exemple, on calcule qu'un quart des logements sont destinés à de l'hébergement touristique temporaire.

Le règlement qui a été publié par le ministère du Tourisme est certainement un pas dans la bonne direction parce qu'il met un peu d'ordre dans ce domaine-là et tend à limiter l'utilisation abusive de l'hébergement touristique temporaire du type Airbnb. Mais le problème, c'est qu'il revient à l'État, à des inspecteurs du ministère du Revenu, concrètement, de trouver les locateurs qui se trouvent dans l'illégalité selon le nouveau règlement et selon les règlements municipaux qui ont été adoptés dans quelques villes du Québec, alors que ça devrait être les propriétaires de ces plateformes d'hébergement touristique temporaire comme Airbnb qui devraient exiger les numéros d'enregistrement imposés par le ministère du Tourisme dans son dernier règlement, là, pour afficher une annonce d'hébergement touristique temporaire au Québec.

Donc, cet amendement-là vise à colmater une brèche dans le Code civil afin d'empêcher tout changement d'affectation de résidentiel à commercial et protéger ainsi le parc locatif qui est sérieusement menacé par ces nouveaux types d'hébergement touristique temporaire sur des plateformes informatiques. Cette situation est contraire à l'esprit du nouveau règlement concernant l'hébergement touristique temporaire, là. Et je vous rappelle très brièvement les objectifs du règlement qui a été annoncé dernièrement par la ministre du Tourisme, c'est éviter les abus et conserver le parc locatif actuel dans un contexte surtout de pénurie de logements.

Donc, c'est une question de cohérence gouvernementale, Mme la Présidente, ne pas permettre l'existence d'une disposition légale qui permet ce qu'un règlement gouvernemental vise précisément à éviter, là. Donc, il faut profiter, selon nous, de l'ouverture du Code civil, dans le cadre du projet de loi n° 16 en habitation, pour permettre de corriger cette brèche-là, de colmater cette brèche-là et corriger une situation qui nous paraît très problématique.

• (14 h 20) •

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je donnerais la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, en fait, pour ce qui est de cet amendement-là, moi, ce que je tiens à... je tiens vraiment à saluer, je suis reconnaissante, vraiment, à ce que vous dites par rapport au règlement que ma collègue au Tourisme, justement, a travaillé par rapport à la situation du Airbnb au Québec. Alors, c'est quand même... je vous remercie de saluer ce travail-là parce que c'est vrai qu'il y avait des mesures à prendre, puis le règlement était à revoir également. Alors, je vous remercie parce que c'est bon de voir que vous dites quand même qu'il y a du positif avec nos mesures qu'on a prises dans le passé.

Puis également, quand vous dites... Par rapport au logement, bien, moi, ce que je peux vous dire, dans la mesure où... Quand je lis votre amendement, en fait, c'est que je ne peux pas dire... on ne peut pas obliger un propriétaire à garder toujours la fonction et la nomination de son immeuble à lui, en fait. Ce qui veut dire que quelqu'un qui a une maison avec des logements, l'avant doit rester une maison avec des logements. Alors, c'est comme si on vient... C'est intrusif, on rentre dans la vie personnelle d'un propriétaire d'immeuble ou encore d'un promoteur, peu importe, de logements. Alors, c'est comme si on vient définir la vocation d'un bien qui n'est pas le nôtre. Tu sais, ça n'a aucun sens, là, parce que c'est comme si je dis à tous les propriétaires d'immeuble au Québec : Bien, maintenant, le gouvernement dit que vos immeubles à logements vont demeurer à vie des immeubles à logements. C'est tout.

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Je pourrais répondre, Mme la ministre, là, que l'État, via son Code civil, la société se donne déjà de vastes pouvoirs afin de restreindre l'utilisation de la propriété privée pour n'importe quelle fin. Concrètement, les municipalités ont déjà des règlements qui empêchent de faire des commerces, très concrètement, là, dans beaucoup de secteurs commerciaux. C'est-à-dire, si moi, chez moi, là, je vis dans un secteur résidentiel, j'ai décidé d'installer un dépanneur, sûrement qu'il y aurait une autorité publique de la municipalité dans laquelle je réside qui me dirait : Mais, monsieur, vous n'avez pas le droit de faire ça, et avec raison, selon moi. Et même que certaines municipalités vont encore beaucoup plus loin en disant : Vous devez rénover vos maisons selon ce type de critère, etc. Donc, les possibilités qu'un pouvoir public, surtout les municipalités, s'octroie le pouvoir de limiter l'utilisation d'un bien privé sont nombreuses dans notre Code civil et dans l'ensemble de la société.

A contrario, ce qu'on est en train de dire, c'est que, dans une situation de crise en ce moment, là, de pénurie aiguë de logements, il faut corriger le plus possible le maximum de brèches, là, qui favorisent l'approfondissement de cette pénurie de logements. Oui, je reconnais, il y a eu un pas dans la bonne direction dans le règlement de la ministre du Tourisme concernant la réglementation des plateformes d'hébergement touristique temporaire, mais il faut aller encore plus loin.

On a, en ce moment, des cas très concrets. Moi, personnellement, j'en connais deux, dont un récent du mois de... du début de l'année, où des spéculateurs, on va le dire, ont acheté des immeubles résidentiels pour changer l'affectation — bien, il l'a acheté, c'est son bien — évincer les locataires et les transformer en Airbnb. Heureusement, cette situation n'a pu se concrétiser parce qu'il y a eu justement une modification au règlement de zonage municipal qui a empêché cette possibilité-là. Mais on ne peut pas laisser tout le temps le devoir de corriger cette situation, cette brèche, cette situation problématique aux villes. Il nous apparaît que, dans le Code civil, il y a une possibilité d'aller... de profiter de cette brèche-là pour aggraver une crise du logement. Je pense que le législateur doit répondre aux exigences du moment, et l'exigence du moment, c'est protéger le parc locatif.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je donnerais la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui, merci, Mme la Présidente. J'entends bien l'argumentaire de mon collègue et je vais m'inscrire en partie dans la lignée de ce qu'il dit par rapport au fait que le règlement qui a été déposé par la ministre du Tourisme me semble faire le travail sur le principe que, dorénavant, pour pouvoir s'inscrire à Airbnb, on doit prouver qu'on est le principal... que c'est l'adresse principale. Donc, à mon humble avis, probablement que c'était un cas qui était avant l'application du règlement. Mais, si je ne m'abuse, je pense que le règlement de la collègue qui a été déposé, qui est publié, qui entrera bientôt en adoption... en vigueur, si ce n'est pas encore le cas, vient faire le travail.

C'est sûr que je me pose la question sur l'amendement par rapport au fait qu'il y a aussi des situations inverses qui pourraient arriver. Et j'ai l'impression qu'on veut tuer une mouche avec un canon en arrivant avec un amendement comme ça. Parce qu'il pourrait y avoir des familles qui vont s'agrandir, qui vont vouloir prendre les hauts de duplex à cause de la quantité d'enfants, parce que la famille s'agrandit, puis, avec l'amendement qui est proposé par le député de Laurier-Dorion, ça l'empêcherait, à ce moment-là, de pouvoir aller de l'avant. Moi, c'est une réalité dans mon comté, Anjou. Il y a de plus en plus de familles nombreuses, je n'ai pas de nouvelles constructions à Anjou, je n'ai que des familles qui s'agrandissent et qui vont tendre à prendre les demi-sous-sols, qui vont prendre les hauts de duplex, ou qui vont prendre tout le premier plancher en ouvrant entre les deux, ou ils vont prendre deux logements en haut en ouvrant parce que ce sont des familles nombreuses. Ça fait qu'à mon avis... Je comprends l'argumentaire de notre collègue de Laurier-Dorion, mais, je me dis, il y a aussi un effet pervers à ce qu'il veut apporter comme modification où je pense que les familles nombreuses ne seraient pas bien servies par l'amendement qu'il présente.

Donc, évidemment, Mme la Présidente, je comprends pourquoi il le dépose. C'est vrai qu'Airbnb c'est une problématique. J'ai même fait part, dans la copropriété, pour le bénéfice du député de Laurier-Dorion, à Mme la ministre que, oui, effectivement, il pourrait y avoir des gens qui achètent des copropriétés, qui viennent de l'extérieur, qui ne sont pas ici, qui achètent des logements pour leurs enfants, qui achètent des condominiums pour leurs enfants, puis ce qui fait

qu'ils pourraient prendre le contrôle de la copropriété comme ça parce que tout l'édifice ou une grande portion de l'édifice, ça peut représenter un bloc de vote assez important quand tu viens pour faire une assemblée de copropriétaires. Donc, j'ai demandé à Mme la ministre, au niveau de la mixité, c'est un des articles qui est en suspens au niveau de la copropriété, parce que ce sont des nouveaux phénomènes par rapport aux étrangers qui viennent acheter ici et qui s'en servent pour faire du Airbnb, bien, ça peut être vrai dans les édifices à condos aussi. Donc, moi, je pense que la ministre, elle est quand même consciente qu'on a une problématique là.

J'ai peur de faire plus de mal que qu'est-ce qu'il n'en faut avec l'amendement que le collègue apporte. Donc, évidemment, Mme la Présidente, je pense que c'est important de s'inscrire dans le débat, il faut garder un juste équilibre aussi, puis je pense qu'il faut toujours regarder les deux côtés de la médaille. Donc, voilà mon avis.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais donner la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Bien, en fait, ce ne serait pas long, je voudrais juste ajouter que, si, admettons, on acceptait cet amendement-là, on viendrait aussi... comment je pourrais dire? Les logements ne pourraient être transférés pour des chambres pour étudiants, comme les maisons, les résidences ne pourraient être transférées pour des résidences pour aînés. C'est ça, c'est parce que ça, on viendrait terminer cette possibilité-là, ce serait vraiment grave si on enlevait ces deux possibilités-là.

L'autre chose, quand vous dites... Au niveau des logements, moi, je trouve que ce serait dire aux propriétaires qui veulent pratiquer la vocation de propriétaire d'immeuble, en fait, à logements... je pense qu'on leur enlèverait le goût de pratiquer cette profession-là, parce que les gens, les propriétaires de logements, soit dit en passant, n'ont pas le droit d'évincer des gens comme ça, et je vais le redire ici : Ça ne se fait pas. Puis les gens qui sont évincés, bien, à la Régie du logement, il y a déjà des modalités, c'est prévu, justement, qu'ils puissent travailler avec des gens qui vivent des évictions. Alors, en même temps, je les invite à aller à la Régie du logement, parce que c'est interdit qu'un propriétaire évince, peu importe, un locataire pour des raisons non justifiées.

Puis qu'est-ce que je voudrais dire également, c'est que moi, je pense, pour terminer, quand on parle de logement... Vous avez raison, on a vécu les déménagements cet été, en 2019. Moi, ce que j'aimerais vous apporter, c'est, encore là, de considérer que tous les montants qu'on a donnés pour AccèsLogis, ça en est, ça, des immeubles qui vont être... qui sont... il y en a plusieurs qui ont commencé déjà les constructions. Alors, même à Montréal, il y en a plusieurs qui ont commencé les constructions. On est en négociation avec justement... la stratégie, avec le fédéral, on essaie vraiment de faire reconnaître notre compétence provinciale puis on est en mesure de croire, oui... Puis on sait qu'on a besoin de logements au Québec. Mais, en même temps, ce serait très triste d'enlever le goût aux propriétaires de pratiquer cette profession-là de... parce qu'on leur enlèverait complètement le goût de travailler avec des gens qui ont besoin des logements si ceux-ci sont obligés à vie de garder la vocation d'immeuble à logements dans leurs habitations.

Alors, on ne peut pas, comme ça, s'ingérer dans... si je peux dire, dans un propriétaire qui a à coeur des immeubles de logements pour leur dire : Bien, maintenant, ton immeuble à logements, nous, on prend la décision qu'à vie on va laisser des logements dans ton immeuble. On ne peut pas décider ça comme ça quand un propriétaire décide de pratiquer cette profession-là. Mais je comprends tout à fait. Mais je veux quand même vous rassurer que tous les AccèsLogis qu'on parlait, les projets qu'on a au ministère de l'Habitation, il y en a déjà qui sont commencés, puis ça va bien se passer. Ça fait que, oui, on est très sensibles aux besoins des locataires, au besoin d'avoir plus de logements au Québec. Ça, ne soyez pas inquiet, on a déjà pris la mesure pour ça. Merci, Mme la Présidente.

• (14 h 30) •

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Je vais redonner la parole au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Je voudrais dire à Mme la ministre que, d'emblée, je salue tous les montants, toutes les nouvelles argents qui sont dédiés à assurer un toit digne à la population du Québec. Selon moi, bon, ce n'est pas suffisant, on peut aller beaucoup plus loin, là, mais ça, c'est un autre débat qui sort de l'amendement que j'ai proposé. J'aimerais répondre quand même à quelques inquiétudes qui ont été soulevées.

L'amendement que je propose n'enlève mais absolument pas la possibilité de reprendre un logement pour loger, par exemple, un proche ou même agrandir son logement pour sa famille. Moi, je vise le changement d'affectation de résidentiel à commercial. D'ailleurs, l'article... il y a trois éléments dans cet article-là. C'est qu'un propriétaire peut évincer un locataire pour subdiviser un logement, pour l'agrandir substantiellement — donc ça permet de mettre plus de gens, plus de membres de la famille dans un même logement — ou en changer l'affectation. Moi, c'est changer l'affectation que je vise. Ça ne vise nullement à remplacer... à empêcher une famille nombreuse d'agrandir son logement.

D'autre part, la question qui a été soulevée, là, la possibilité de changement d'un immeuble résidentiel en résidence pour personnes âgées, ça ne change pas non plus cette possibilité-là. Elle n'est pas affectée. Cette possibilité existe dans la mesure où c'est des compétences, ce que vous savez, dans le domaine municipal. Il y a des statuts, du zonage, il y a du zonage résidentiel et commercial — il y en a d'autres, mais pour ne s'en tenir qu'à ceux-là — et, dans le cadre, dans le contexte où un territoire, une zone a déjà été zonée comme résidentielle, on peut changer aisément à l'intérieur de cette balise-là. Parce qu'une résidence pour personnes âgées, c'est toujours du résidentiel, tout comme pour les familles.

Effectivement, il existe des recours, à la Régie du logement, pour les cas d'éviction, mais, dans le cas précis qui nous occupe, et c'est ça, le coeur de la question, lorsqu'un particulier achète un immeuble résidentiel pour en changer l'affectation, la régie va se référer, justement, à cet article-là et va dire que changer l'affectation est permise, donc on peut transformer un immeuble résidentiel en hébergement touristique temporaire. C'est justement le coeur de la question, là. Il s'agit d'empêcher cette possibilité qui commence à se produire de plus en plus dans certaines villes du Québec, en particulier à Montréal.

Loin de moi l'idée de vouloir interdire la profession à vie ou la possibilité qu'un locataire... qu'un propriétaire change la vocation de son immeuble, sauf que le changement de vocation était strictement limité et réglementé par des dispositions municipales.

Encore une fois, on ne peut pas faire ce qu'on veut, là, avec une résidence, avec un immeuble résidentiel. Toutes les personnes qui veulent acheter un nouvel immeuble, la première chose qu'ils vont voir, c'est quoi? Le zonage du territoire où mon immeuble... que l'immeuble visé, que je veux acheter, est situé. Si je veux faire un hôtel de luxe, alors que le territoire est zoné commercial, industriel lourd, bien, voilà, on ne peut pas faire un hôtel dans une telle zone. Si je veux construire un centre commercial dans une zone qui est zonée résidentielle, bien, voilà, ce n'est... Même s'il achète toutes les maisons, il ne pourra pas faire ce projet-là. Donc, encore une fois, le droit de propriété est quand même régi, et puis ça fonctionne et ça fonctionne relativement bien, la question de zonage, là.

Donc, il n'est pas question d'empêcher à vie de changer l'affectation, mais c'est une compétence du domaine... c'est une compétence municipale. C'est là qu'on décide si tel territoire va rester résidentiel, commercial ou mixte. Cette possibilité-là existe. Et la brèche que j'entends... que je voudrais colmater vise justement les zones mixtes, où est-ce qu'il y a du résidentiel et du commercial, afin d'empêcher et de protéger les parcs locatifs.

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

M. Benjamin : Merci, Mme la Présidente. Justement, mon intervention concerne justement cet amendement qui est en cause, justement. Et je vais faire appel, dans un premier temps, à mon expérience d' élu municipal, expérience d' élu municipal, puisque, quand on regarde là... quand vient le temps pour une municipalité d'appliquer les règlements, je pense qu'actuellement, que ce soient des municipalités comme Montréal, Québec, elles n'ont pas d'entraves, n'ont pas d'enjeux particuliers pour ce qui a trait à l'application des règlements urbanistiques en matière de zonage, que ce soit le zonage résidentiel ou commercial. Mais, quand on regarde l'amendement en lien, notamment, avec le «changer d'affectation», je pense que c'est là qu'il y a un pépin.

Le pépin, c'est que la plupart des acteurs qui étaient touchés, que ce soient les locataires, les municipalités et les entreprises, notamment dans le domaine touristique — et là je prends un deuxième chapeau, qui est mon chapeau de porte-parole du dossier du tourisme, dans le domaine de l'hôtellerie, de la restauration — ce qu'ils nous disaient, entre autres, tous ces acteurs-là, c'est qu'il fallait, à côté des efforts qui avaient déjà été accomplis au niveau de la réglementation, il y a deux ans, donc, par le précédent gouvernement, bien, qu'il fallait renforcer ce cadre réglementaire. Or, le cadre réglementaire qui nous a été proposé récemment, par rapport à l'actuel ministre du Tourisme, me semble avoir reçu un accueil unanime, unanime de la part des différents acteurs qui, justement, réfléchissent, travaillent sur cet enjeu-là qui est l'enjeu de changement d'affectation d'un cadre bâti pour en faire une entreprise commerciale hôtelière, mais maquillée sous, notamment, les Airbnb, pour ne pas les nommer.

Moi, je pense que ce sur quoi il faut travailler, qu'il faille travailler actuellement, au contraire, c'est donner la possibilité à ce cadre réglementaire là, donc, tel qu'il a été présenté récemment, de voir son application correctement et ne pas, pour l'instant, toucher, justement, cet article-là qui est dans le Code civil, donc.

Et je regarde une municipalité comme la ville de Montréal, beaucoup... plusieurs arrondissements que je connais, donc, que ce soit Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, c'est un arrondissement, je pense, que le député de Laurier-Dorion et moi, nous connaissons de manière presque intime, donc, ou encore un autre arrondissement comme celui du Plateau-Mont-Royal, où l'enjeu qu'il y a actuellement, c'est un enjeu surtout par rapport à des zones qui deviennent de plus en plus, malheureusement, des zones désertes, des zones commerciales qui deviennent des zones désertes, où il y a, où il doit y avoir une réflexion, notamment, de la ville centre et aussi des arrondissements sur la vocation, sur la mission, notamment par rapport à une administration municipale qui, d'ailleurs, affiche ses orientations en matière de commerce de proximité résidentiel, pour voir... Il y a une réflexion à avoir, de la part de la ville de Montréal, donc, par rapport à cet enjeu-là, par rapport aux déserts que sont devenus certains secteurs, par rapport à des commerces qui ont quitté, tout simplement. Et je pense, entre autres, lorsqu'on longe la rue Saint-Denis du côté de la rue Rachel, par exemple, c'est patent, donc, pas besoin d'être Montréalais pour le constater. Et la réflexion, elle est davantage par rapport aux commerces qui sont vidés, donc... des questions résidentielles.

Mme Thériault : On pourrait redonner les résidences.

M. Benjamin : Voilà.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Mme la députée.

• (14 h 40) •

Mme Thériault : Oui, s'il vous plaît, Mme la Présidente. Je trouve que l'intervention de mon collègue, elle est quand même très, très pertinente. Je pense que c'est là qu'on voit aussi l'expérience terrain qu'il a vécue, avec sa vie de conseiller municipal, avant. Et il a fait un point qui est vraiment très, très intéressant.

C'est sûr qu'on a assisté, au fil des ans, à la conversion de résidences en locaux commerciaux. Mais là il y a tellement de locaux commerciaux qui sont vides qu'on pourrait aussi voir l'inverse arriver, que les locaux commerciaux qu'on n'est pas capables de remplir parce qu'il n'y a pas de stationnements devraient être, à mon avis, reconvertis en logements, ce qui pourrait certainement répondre à une portion des objectifs que mon collègue vise en déposant cet amendement-là.

Donc, évidemment, je pense que c'est très sage de dire que les municipalités, notamment la ville de Montréal, les arrondissements, regardent ce qu'elles peuvent faire. Parce que, vous savez, les propriétaires, Mme la Présidente... il n'y a pas

un propriétaire qui veut avoir une bâtisse vide, hein? Ce n'est pas payant. Bien, je comprends qu'une bâtisse commerciale on peut toujours demander un changement de zonage, on peut la reconverter en... la changer pour du résidentiel. On peut faire baisser le compte de taxes, aussi, qui va avec ça.

Donc, évidemment, je pense qu'il y a un paquet de solutions devant nous qui pourraient justement, au contraire... que, si l'amendement de mon collègue était adopté, pourraient empêcher qu'il y ait une reconversion dans l'autre sens, alors qu'on doit travailler avec la ville de Montréal et les arrondissements à faire en sorte de favoriser le retour vers du résidentiel, ce qui pourrait permettre de contrer en partie la pénurie de logements qu'on vit dans des secteurs comme Le Plateau—Mont-Royal, ou le Centre-Sud, ou encore la Plaza St-Hubert, parce qu'il y a beaucoup de rénovations, en fait, qui font que les gens désertent carrément les rues commerciales.

Puis, je vais même me permettre d'ajouter. C'est sûr que, lorsqu'on regarde tous les «power centers», pardonnez-moi l'anglicisme, mais tous les Dix30 de ce monde et les grands, grands développements commerciaux, c'est bien évident que c'est deux mondes, maintenant. Quand, nous, on allait magasiner sur la Plaza St-Hubert puis qu'on était jeunes... Ce n'est pas tout à fait la même chose, rendu aujourd'hui. Donc, je pense qu'il faut garder les portes aussi pour être capable de faire la reconversion dans l'autre sens. Et à mon avis, si on va dans le sens de notre collègue de Laurier-Dorion avec son amendement, bien, évidemment, on peut faire du dommage dans l'autre sens, et ça, ça serait malheureux. Voilà.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Un autre élément, Mme la Présidente. En enlevant la question de la possibilité d'évincer à cause d'un changement d'affectation, là, une conséquence collatérale, si je peux m'exprimer ainsi, là, c'est qu'on laisse amplement ce pouvoir-là dans les mains des villes, des municipalités, ce qui est déjà... ça fait partie déjà de leurs compétences. Et c'est aux municipalités avant tout, des gouvernements de proximité, selon le bon vieux principe de la subsidiarité, à qui il revient de décider quel est le meilleur zonage, quelle est la meilleure affectation qu'on doit attribuer à un secteur, un commerce ou pas.

Qu'une municipalité décide, par exemple, tel que soulevé par notre collègue d'Anjou—Louis-Riel, de revenir vers la fonction commerciale à résidentielle pour revitaliser, par exemple, un certain secteur, là, c'est à la municipalité de le faire et non pas au gouvernement du Québec ou au Code civil de déterminer qu'est-ce qui peut être fait ou pas. Parce que, justement, le Code civil n'est pas, si je peux m'exprimer ainsi, au courant de toutes les dynamiques qui se passent dans le monde immobilier, de l'évolution des rues commerciales, des secteurs résidentiels, etc., qui vont relativement vite, surtout par les temps qui courent.

Donc, un des avantages de l'amendement que je mets de l'avant, là, c'est de consolider le pouvoir municipal en matière d'attribution de zonage et de ne pas permettre cette brèche, dans le Code civil, qui est utilisée et qui, devant... lorsque ça se rend à la Régie du logement, la Régie du logement ne puisse se référer qu'à cet article-là. Donc, donnons ce pouvoir-là aux villes et retirons la possibilité, dans le Code civil, d'évincer des locataires pour changement d'affectation.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Mme la ministre?

Mme Laforest : C'est complet.

La Présidente (Mme Dansereau) : C'est complet? Donc, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant...

M. Fontecilla : ...par vote nominal.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...oui, introduisant le nouvel article 60.2... 67.2. J'ai inversé les chiffres. M. le secrétaire.

Le Secrétaire : M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme Foster (Charlevoix—Côte-de-Beaupré)?

Mme Foster : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : Mme Blais (Abitibi-Ouest)?

Mme Blais (Abitibi-Ouest) : Contre.

Le Secrétaire : M. Simard (Montmorency)?

M. Simard : Contre.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Contre.

Le Secrétaire : M. Benjamin (Viau)?

M. Benjamin : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dansereau (Verchères)?

La Présidente (Mme Dansereau) : Abstention. Donc, le vote est rejeté. Oui?

Mme Laforest : Je ne le sais pas, je ne le sais pas, moi, ce... J'aimerais attirer l'attention du député de Laurier-Dorion, parce qu'on avait fait... vous aviez déposé un amendement, qu'on avait dit qu'on serait peut-être en faveur, mais qu'on allait évaluer la possibilité que nous, on allait déposer un amendement qui rassemblait les idées, là, les pensées et les demandes des partis qu'il y avait ici. Moi, je serais prête à vous le présenter selon l'amendement que vous vouliez. J'aimerais ça qu'il y ait consentement au niveau, justement... quand on parlait du dernier prix donné au loyer. Ça fait que j'aimerais ça que vous le présentiez. Je ne sais pas si vous l'avez, l'amendement? Est-ce qu'on...

Mme Thériault : ...le distribuer, puis après ça on fera la distribution.

Mme Laforest : Oui. Est-ce qu'il y a consentement pour qu'on puisse...

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

Mme Laforest : O.K. Merci. Oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : Il y a consentement. Donc, on va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 14 h 46)

(Reprise à 14 h 53)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre les travaux. Donc...

Des voix : ...

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

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Wouh! J'entends encore... Donc, Mme la ministre va déposer un amendement à l'article 134.1. Donc, ça me prend consentement.

Une voix : Consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Il y a consentement.

M. Fontecilla : Pour... Pardon, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je veux savoir s'il y a consentement pour que la ministre insère... après l'article 134, dans le projet de loi n° 16.

M. Fontecilla : ...procédure. Moi, j'avais présenté un amendement. Est-ce que je dois le retirer au préalable ou ça s'ajoute...

La Présidente (Mme Dansereau) : À 134? Non.

Mme Laforest : ...un seul amendement, je pense.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...par consentement.

Mme Laforest : Ah! c'est vous qui décidez? O.K.

La Présidente (Mme Dansereau) : Non, mais, par consentement...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, par consentement, on peut faire les deux séparés, là.

M. Fontecilla : O.K. J'ai quand même plusieurs points critiques à souligner, mais, écoutez, je préfère travailler sur l'amendement de Mme la ministre, et on verra.

La Présidente (Mme Dansereau) : De Mme la ministre, puis après on ira à votre amendement.

M. Fontecilla : Donc, je retire mon amendement.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Parfait. Donc, il y a consentement...

Mme Thériault : Mme la présidente?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui.

Mme Thériault : Juste pour les gens qui nous écoutent, aussi, pour que ça soit très clair, c'est parce que, normalement, on aurait pu aller plus loin au 134. Là, je comprends qu'on va le déposer tout de suite, qu'on va le débattre tout de suite aussi, pour que le député de Laurier-Dorion puisse faire ses points par rapport à ce qu'il a déposé comme amendement, plus tôt. Il accepte de le retirer, donc, puisqu'il le retire, on va débattre celui-là tout de suite, et, quand on arrivera au 134, dans quelques jours ou lorsque ça sera le temps, le 134 aura déjà été... il y aura un 134.1, déjà, qui est adopté. Donc, j'imagine, vous allez nous le rappeler à ce moment-là, quand on passera entre le 134 puis le 135. Et je pense qu'il serait correct qu'on puisse débattre le point tout de suite, ça va répondre aux questionnements de notre collègue le député de Laurier-Dorion.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci pour les précisions. Donc, Mme la ministre, la... Alors, vous avez donné votre consentement?

Mme Laforest : Oui.

La Présidente (Mme Dansereau) : Super. Pour baisser ça, pour retirer l'amendement...

Mme Laforest : Oui. Il y a consentement.

Mme Thériault : ...qu'on puisse introduire le 134,1 de la ministre.

La Présidente (Mme Dansereau) : Exact. Bon, ça va.

Mme Laforest : C'est bon. Alors, je vais lire l'article 134,1 : 134.1. L'article 1896 du Code civil est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante : «Dans le cas où aucun loyer n'a été payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, l'avis doit indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci.»

En fait, cet amendement a été recommandé et discuté également par le député de Jean-Talon. Je crois qu'on était en accord avec cet amendement-là, alors il s'agit de voter, s'il n'y a pas de commentaire.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Je cède la parole au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Je voudrais saluer, tout d'abord, l'ouverture de la ministre à un amendement. De toute évidence, la ministre a repris l'esprit du commentaire parce que ça ne s'est pas rendu à un amendement formel, mais l'esprit du commentaire, de l'opinion du député de Jean-Talon, et c'est très bien ainsi, je ne m'y oppose pas. Ceci étant dit, l'esprit de mon amendement, il n'est pas du tout repris.

Moi, j'avais considéré que la ministre, effectivement, prenait la chose... prenait la proposition en délibéré pour voir à arriver avec une nouvelle proposition. La proposition initiale, celle que je faisais, c'était de changer les 12 mois par cinq ans. Évidemment, je réitère ce que j'ai dit au moment de la présentation de mon amendement, cinq ans, ça peut être discuté. Les opinions peuvent dire : C'est beaucoup et pas assez, etc. Mais je me serais attendu, de la part de la ministre, à ce qu'elle revienne en me disant : Peut-être un 24 mois, au lieu d'«au cours des 12 mois précédant», afin d'avoir au moins...

Parce qu'en général, encore une fois, les augmentations de loyer, au Québec, ça se fait une fois par année. On pourrait poser la question à la ministre, à savoir quel est le pourcentage des loyers qui sont fixés annuellement, mais je suis convaincu que la très vaste majorité des loyers sont renouvelés une fois par année. Donc, en ayant 24 mois, ça fait deux loyers où est-ce qu'on peut voir l'évolution du loyer. On n'est plus dans le cinq ans, hein, c'est seulement deux ans, là.

Donc, je suis très content que Mme la ministre ait repris les commentaires, la contribution du député de Jean-Talon, mais je me serais attendu à une proposition, aussi, concernant les délais du... l'avis sur les derniers loyers payés, là. Et donc je lui pose la question : Est-ce qu'elle serait ouverte à prévoir une période moindre que cinq ans, peut-être deux ans, là?

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

• (15 heures) •

Mme Laforest : Bien, en fait, quand on parle de deux ans, trois ans, quatre ans, cinq ans, avec l'amendement qui a été... qui est inscrit ici, à l'article 134.1, qu'est-ce qu'on fait, en fait, c'est que ça ajoute le moment, on veut savoir quand le dernier loyer a été payé. Alors, même si on met cinq ans, si le loyer a été payé, le dernier, il y a trois ans, on ne peut pas mettre cinq ans, on ne peut pas mettre trois ans, on ne peut pas mettre quatre ans, en fait. C'est pour ça que c'est bien indiqué ici : «...l'avis doit indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci». Ce qui veut dire : Ça inclut le deux ans, trois ans, quatre ans, cinq ans, ça inclut les années précédentes.

Alors, l'article, comme étant... comme lui qui a été écrit, veut tout dire, en fait, parce qu'on ne peut pas indiquer cinq ans. On l'avait discuté. Si on indique deux ans, mais le dernier loyer payé date d'il y a trois ans. Bien, à ce moment-là, en l'écrivant comme ça, on va chercher des années précédentes.

Pour votre question au niveau du pourcentage qui a été renouvelé, honnêtement, je suis honnête avec vous, je vais laisser la parole, si vous êtes d'accord, à Me Simard à côté de moi, parce que le pourcentage de loyers renouvelés dans les dernières années, je ne peux pas vous répondre à ça. On va aller chercher des chiffres précis si vous le voulez bien. Alors, je vais laisser la parole à Me Simard.

La Présidente (Mme Dansereau) : Si vous voulez vous identifier et vos fonctions.

M. Simard (Patrick) : Oui, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça prend un consentement aussi.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Consentement.

M. Simard (Patrick) : Patrick Simard, président de la Régie du logement.

Alors, il faut savoir que, et comme le député de Laurier-Dorion énonçait un peu plus tôt, il y a 1,3 million de ménages qui vivent en logement. Alors, ces 1,3 million de ménages voient leur bail renouvelé généralement à chaque année, parce que les baux sont généralement, au Québec, de 12 mois. Si la question est de savoir combien de ceux-ci font l'objet d'une modification contestée auprès du tribunal, je pourrais vous donner environ un ordre de grandeur autour de 6 000 à 7 000 dossiers par année.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que ça va? Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? M. le député.

M. Fontecilla : Oui. Ce qu'il nous intéresse de savoir tout particulièrement, là, c'est le nombre de baux qui ont été signés et à quel montant. Il peut arriver qu'un bail soit renouvelé au même montant. Ça arrive très souvent. Je n'ai pas besoin de chiffre, mais c'est une pratique courante aussi, le propriétaire ne demande pas une augmentation. Donc, ce qu'il nous intéresse de savoir, c'est combien d'augmentations il y a eu dans une période x, avant le changement qui est demandé.

Donc, le Code civil, en ce moment, l'article 1896 prévoit 12 mois précédant le début du bail. On peut... On a seulement un bail, en général, d'après les informations qu'on a reçues. Donc, on connaît, nous, le prix du bail demandé pour l'année qui s'en vient et on connaît le montant du bail de l'année dernière, mais on ne connaît pas le montant. Et nous, on aimerait que ce soit, en théorie, là, en théorie, les cinq derniers baux, donc, des derniers cinq ans, en général, dans...

Et là la ministre a dit que c'était une période trop longue. On peut comprendre ses raisons. Mais la validité de l'argument demeure. On veut connaître, sur une certaine période, les augmentations qu'il y a eu, parce que, si, l'année passée, il y a eu une augmentation, s'il y a deux bails et il y a eu une augmentation très, très significative, et, encore une fois, cette année, le propriétaire demande une augmentation un peu moins forte, mais qui est quand même significative, on voit quand même une tendance à demander des hausses exagérées.

Donc, je propose à la ministre ce... Et je pourrais très bien présenter un amendement... un sous-amendement, pardon, définissant... changeant le «12 mois» par un «24 mois». Donc, on joue dans la période couverte par cet article-là. Mais je ne veux pas, encore une fois, faire perdre du temps à la commission. Si la ministre n'est pas ouverte à cette possibilité-là

afin d'éviter des hausses exagérées et/ou abusives, bien, je n'irai pas avec un sous-amendement, là, mais, s'il y a une possibilité, bien, voilà, je pose la question à la ministre.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder la parole... Mme la ministre?

Mme Laforest : Non, je vais vous laisser aller.

La Présidente (Mme Dansereau) : Non? O.K., je vais céder la parole au député de Viau.

M. Benjamin : Merci, Mme la Présidente. Écoutez, je vais maintenant saluer cet amendement du député de Jean-Talon, donc, et c'est là qu'on trouve, je crois, l'importance du travail du parlementaire dans le cadre de ces études détaillées de projets de loi. Voilà un amendement, à mon sens, qui permet de répondre à un besoin très particulier, donc, c'est-à-dire, qui permettra, par exemple, à terme, d'éviter des stratagèmes, par exemple, de logements vacants.

Vous savez, j'entends l'argument de mon collègue de Laurier-Dorion. Je comprends très bien les enjeux, mais avoir des chiffres pour avoir des chiffres... Les chiffres doivent pouvoir expliquer des choses. Si on a... Quand on a des chiffres qui n'expliquent pas, c'est-à-dire, ce pourquoi... Par exemple, je pourrais bien avoir : Sur cinq ans, voici les chiffres qu'on a eus en termes de variations, mais faut-il, encore une fois, savoir pourquoi il y a eu ces variations-là.

Or... Et tandis que... Quand on regarde cet amendement-là qu'on a devant nous, cet amendement permet justement... nous permettra de voir pour plus de 12 mois... Le dernier chiffre qui apparaît, donc ça nous permettra de saisir des choses, que ce soit quand on parle des logements vacants ou... Un logement peut avoir bien été impropre à l'habitation pendant un certain nombre de temps. Donc, un logement peut avoir été fermé pour des causes d'insalubrité, donc, et un logement peut avoir subi des rénovations majeures. Il y a beaucoup de raisons qui peuvent expliquer, c'est-à-dire, qu'un logement n'a pas été occupé. Mais faut-il bien savoir, et c'est ça, le cœur de l'amendement qui est devant nous, le dernier bail, donc, le montant qu'a payé le locataire, et ça, je pense, c'est une information importante.

Par contre, je crois que le député de Laurier-Dorion a soulevé un élément, lors de ses précédents argumentaires, qui me semble important et puis auquel j'aimerais peut-être sensibiliser, donc, Mme la ministre et aussi les représentants de la Régie du logement qui sont devant nous, c'est-à-dire comment s'assurer que cette information-là apparaisse dans le bail, comment s'assurer de ça, parce que c'est une information importante. Or, il semble, donc, selon ce que nous a dit le député de Laurier-Dorion, qu'il y a des propriétaires qui ne mettent pas ces informations dans le bail. Maintenant, comment s'assurer que cette information-là importante, et surtout dans le cadre d'un amendement comme celui-là, s'il advenait que nous adoptions cet amendement-là, apparaisse dans le bail? Voilà, merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, en fait, je vous remercie, parce que vous avez vraiment mentionné que l'important, c'est vraiment le cœur de l'amendement, qu'est-ce qu'on fait, puis je trouve ça intéressant. Vous êtes vraiment intéressante, en passant, là. Merci beaucoup. C'est vrai, je tiens à le préciser.

Par contre, au niveau du bail en tant que tel, comment on peut le préciser, comme je le disais aussi, au niveau du bail qui est travaillé présentement, je vais laisser Me Simard le mentionner.

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, la manière de s'assurer que cette information soit disponible sera de procéder à une modification, justement, du formulaire obligatoire de bail, et ce sont les travaux que la ministre énonçait, un peu plus tôt dans la journée, qui ont cours actuellement, pour travailler justement sur ce formulaire. C'est de cette manière-là qu'on pourra rendre effectif la disposition qui vous est présentée aujourd'hui.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Concernant cette question-là, Mme la Présidente, et puisqu'on a un expert de la chose, donc il y avait la section G où les propriétaires devraient, en théorie, marquer l'ancien loyer payé. Dites-moi, est-ce que c'est obligatoire de remplir cette section-là? En d'autres mots, est-ce que toutes les sections du bail standard qu'on retrouve dans les pharmacies, etc., là, doivent être remplies? Quelle est l'obligation du propriétaire par rapport à cette section-là en particulier?

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, comme son nom l'indique, il s'agit du formulaire de bail obligatoire. Alors, il est donc obligatoire de le remplir dans la totalité. Mais, au-delà de ça, il y a également une conséquence dans la mesure où la section G que vous évoquez n'est pas remplie, c'est que le locataire peut se prémunir... peut faire valoir ses moyens, pardon, devant le tribunal dans un délai beaucoup plus grand, c'est-à-dire deux mois. Alors, s'il y a omission de remplir la section G, le locataire dispose de davantage de temps pour faire valoir ses droits. C'est là l'une des possibilités que je pourrais considérer, de sanction, de ne pas avoir rempli la clause G du bail, notamment.

• (15 h 10) •

M. Fontecilla : Donc, si je comprends bien, la seule conséquence, pour un propriétaire qui ne remplit pas cette section-là obligatoire, là, est que le locataire va avoir un délai un petit peu plus long pour contester le bail exigé. C'est la seule conséquence qu'il va y avoir?

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, qualifier d'un petit peu plus long... résulte d'un jugement. Je vous dirai qu'on passe de 10 jours à deux mois. Donc, un petit peu plus long, il s'agit de voir, mais effectivement il n'existe pas de disposition pénale au fait de ne pas avoir rempli cette section du bail. La réglementation actuelle ne prévoit pas de disposition pénale à cet égard-là.

M. Fontecilla : Est-ce que c'est le cas pour toutes les autres sections?

M. Simard (Patrick) : S'il y avait des sanctions?

M. Fontecilla : Des sanctions ou des conséquences pour une cause qui est présentée devant la régie?

M. Simard (Patrick) : La loi prévoit que le juge administratif peut recevoir en preuve tout élément qui pourrait l'amener à compléter les termes du bail. Alors, ceci étant, s'il y a une des mentions qui est omise dans le formulaire obligatoire — je le répète, obligatoire — à ce moment-là, le juge pourra faire la part des choses et compléter le bail en fonction justement de la preuve qui pourra être présentée à la fois par le locataire, à la fois par le locateur.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : O.K. Ceci dit, j'aurais posé une question à la ministre pour savoir si elle était ouverte à une possibilité, bon, d'étendre les 12 mois à un peu plus, 24 mois peut-être, ou si la porte est fermée, et puis, voilà, on ne continue plus la discussion.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, moi, je peux vous dire que la porte n'est jamais fermée avec moi, là. Vous comprendrez, c'est vrai, là, parce que toutes les suggestions doivent être entendues, et sont travaillées, et toutes les propositions sont intéressantes, sauf que, comme on l'a mentionné ce matin, on a discuté de ce point-là justement, puis avec le député de Jean-Talon qui était ici, puis on avait suggéré cet amendement-là. Puis vous comprendrez que, suite à toutes les discussions qu'on a eues ce matin, j'entends votre préoccupation. On a entendu aussi Me Simard, qui dit qu'il y a des dispositions, entre 10 jours et deux mois, qui sont déjà prévues.

Alors, moi, je pense que tout a été dit, puis reste justement... puis, je vais le redire, reste aux locataires à vérifier vraiment leur bail, si toutes les informations sont bien écrites dans leur bail, parce que tout est prévu par la loi, tout est bien inscrit dans le bail. À ce moment-là, revient la responsabilité aux locataires de bien vérifier si la case G a été bien remplie. Alors, moi, c'est ça qui est essentiel à dire, et de passer le message également aux associations, parce qu'ils ont quand même une responsabilité en signant le bail, on s'entend. Alors, la responsabilité leur revient, mais en même temps je comprends votre préoccupation. Mais il y a une responsabilité du locataire qui lui impose de bien remplir les informations, de bien faire remplir les informations par le locateur, puis ça va de soi après ça.

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Deux éléments. Un contrat, ça se fait à deux. Je comprends que les locataires ont des responsabilités, oui, en effet, mais les propriétaires aussi. Donc, c'est une responsabilité partagée, selon moi. Et je peux vous assurer, Mme la Présidente, que les propriétaires vont exiger toutes les informations requises, là, et même plus, et même plus, souvent, là, même faire des enquêtes de crédit, là, en ce qui les concerne, pour protéger ses intérêts. Et souvent le locataire va se trouver dans une position de faiblesse par rapport... Surtout dans un contexte de pénurie de logements, il va être beaucoup plus flexible et moins porté à exiger des choses à son propriétaire. Donc, les locataires, en général, de façon structurelle, se retrouvent en position de faiblesse.

Ceci étant dit, écoutez, puisque j'ai présenté un amendement... Je salue l'ouverture de la ministre à reprendre certains éléments présentés par les oppositions, mais, puisque mon amendement, en tant que tel, l'esprit ni sa formulation n'ont été retenus, je vais être dans l'obligation de voter contre cet amendement-là, tout en saluant la volonté de la ministre de réaménager les choses.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres commentaires ou d'autres interventions? Donc, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article...

M. Fontecilla : Vote nominal, s'il vous plaît.

La Présidente (Mme Dansereau) : Pardon?

M. Fontecilla : Sur division, s'il vous plaît.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ah! O.K., M. le secrétaire.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Non, c'est parce que le vote est déjà appelé. Donc, nous allons procéder par... M. le secrétaire était rendu à l'appel nominal.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Pour.

Le Secrétaire : M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Pour.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Pour.

Le Secrétaire : Mme Foster (Charlevoix—Côte-de-Beaupré)?

Mme Foster : Pour.

Le Secrétaire : Mme Blais (Abitibi-Ouest)?

Mme Blais (Abitibi-Ouest) : Pour.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Pour.

Le Secrétaire : M. Benjamin (Viau)?

M. Benjamin : Pour.

Le Secrétaire : M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dansereau (Verchères)?

La Présidente (Mme Dansereau) : Abstention. Donc, c'est adopté. Là, on va revenir... O.K., nous sommes de retour à l'article 68.

Mme Laforest : 68. Le titre de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1) est remplacé par le suivant : «Loi sur le Tribunal administratif du logement».

Alors, cet article modifie le titre de la Loi sur la Régie du logement en concordance avec le changement de nom de l'organisme proposé par l'article 70. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a des commentaires, des interventions? Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui, Mme la Présidente. Évidemment, puisqu'on est au début de la section «Régie du logement», pour le tribunal du logement, on comprend qu'on aura une série d'articles où on va faire des changements qui ne sont essentiellement que des changements de concordance et de nouveaux noms. C'est ce que vous nous introduisez?

Mme Laforest : Oui.

Mme Thériault : Parfait.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? C'est beau?

Mme Thériault : ...Mme la Présidente, pourquoi «Tribunal administratif du logement»? Pourquoi on a jugé bon de garder «administratif»? Ça aurait pu être «Tribunal du logement».

Mme Laforest : Non, en vertu de... Bien, en fait, en vertu... ça a été travaillé évidemment avec le ministère de la Justice, et, légalement, on était obligés de garder le nom «administratif». C'était vraiment dans les obligations de la loi.

Mme Thériault : Parfait.

Mme Laforest : Puis je suis quand même fière du nom. Je peux le dire, là, je vous le dis, là, je suis très fière du nom «Tribunal administratif du logement». Puis je vais en profiter, d'ailleurs, parce que, quand on a commencé à travailler la Loi sur la Régie du logement... Vous me corrigerez, mais je pense que j'ai vraiment raison., alors, quand j'ai commencé à travailler avec la Régie du logement, je me suis vraiment aperçue qu'il y avait autant que 38 causes qui étaient soit reportées soit annulées. Alors, quand on arrive avec un nombre de 38 % de causes reportées ou annulées, c'est là que moi, je me suis dit : Est-ce que la Régie du logement donne confiance? Est-ce que la Régie du logement a sa crédibilité qu'elle doit avoir?

Puis c'est là qu'après plusieurs informations, plusieurs rencontres, d'ailleurs, avec Me Simard, ce qu'on me disait, c'est que les gens, parfois, ne prennent pas au sérieux la Régie du logement parce qu'ils voient la Régie du logement comme une régie : régie de la loterie, régie... peu importe le nom de la régie. Par contre, la Régie du logement, c'est un tribunal, c'est vraiment un tribunal où il y a des causes qui sont jugées.

Alors, c'était important vraiment de lui redonner sa vraie vocation, qui est la vocation d'être un tribunal. Alors, quand on va dire maintenant : Vous avez une cause qui est entendue au tribunal, bien, entre vous et moi, là, c'est important, parce que c'est payé par les contribuables, ça... alors c'est important que les causes ne soient pas reportées à la hauteur de 38 %. C'est incroyable, ça. Alors, imaginez les frais encourus avec un 38 % de causes reportées ou annulées.

Alors, je salue vraiment le nom «Tribunal administratif du logement». Puis ne soyez pas inquiète que ça devrait être très, très bien respecté, d'ailleurs, maintenant, pour les locataires et les locateurs, autant les deux parties. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je vais céder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.
• (15 h 20) •

Mme Thériault : Oui, merci, Mme la Présidente. Je pense que la ministre pourrait aussi penser, dans un avenir plus ou moins rapproché, à remodifier encore une fois le nom du Tribunal administratif du logement pour en faire un tribunal administratif du logement et de la copropriété, parce que, pour faire le lien avec la section que nous avons vue la semaine passée et ce matin, la copropriété... comme plusieurs intervenants sont venus le dire aussi lors des consultations, de plus en plus de causes s'en vont devant le tribunal du Québec, évidemment la Cour du Québec, ce qui alourdit le rôle de la Cour du Québec. On engorge un tribunal pour des causes... pour des conflits entre un syndicat de copropriété et un copropriétaire ou entre deux copropriétaires.

Et effectivement je pense que, lorsque les choses du nouveau Tribunal administratif du logement seront placées, il faut penser à avoir quelque chose d'autre pour la copropriété. Je comprends que ce n'est peut-être pas... Il y a un lien là, O.K.? Il y a des choses qu'on peut vraiment penser pour un futur assez rapproché, parce que, la copropriété, de plus en plus, il y a des litiges, on l'a dit, il y a une mixité, il y a des nouvelles réalités, ce qui permettrait vraiment de désengorger la Cour du Québec, pour pouvoir dire : Bien oui, il y a une autre alternative qui est là.

Je pense que... Lorsqu'on regarde en Ontario, il y a un tribunal pour la copropriété. Il y a un endroit où on va pour régler les litiges qui y sont liés. Moi, je pense que, comme ministre de l'Habitation, vous avez la responsabilité de faire en sorte qu'on puisse régler les litiges de la copropriété dans un tribunal spécialisé. Est-ce que ça pourrait être avec le Tribunal administratif du logement? Peut-être, ce qui serait certainement moins... plus facilitant, si on ajoute une responsabilité à ce tribunal administratif en lui donnant de la copropriété, qu'en recréant quelque chose de complètement nouveau, alors qu'il y a déjà une instance qui existe, qui va gérer le logement, qui s'apparente beaucoup à la copropriété.

Donc, je me permets ici de le dire parce que, de toute façon, j'aimerais aussi rappeler que c'était un engagement qui avait été pris par le député de Blainville, qui... lorsqu'à l'époque... était le porte-parole en matière d'habitation, parlait vraiment de créer une loi indépendante. Donc, évidemment, il y a des problématiques qui sont là. Je comprends qu'on n'est pas dans la loi indépendante, mais ça serait là un beau défi. Je pense qu'on est bien partis. Vous pouvez ne pas vous arrêter en chemin et, en planifiant une phase II, parce qu'il y a d'autres choses de planifiées au niveau de la copropriété, bien, regarder l'application du nouveau Tribunal administratif du logement puis de faire en sorte de voir comment on pourrait ajouter un autre volet au niveau de la copropriété, puisqu'il y a déjà la possibilité d'avoir des sections. Il faut juste donner la possibilité légalement à ce tribunal-là de pouvoir se saisir des causes de copropriété.

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

M. Benjamin : Merci, Mme la Présidente. Donc, évidemment, j'appuie les propos de ma collègue de Louis-Riel. Mais je regarde le président de la Régie du logement...

Une voix : ...

M. Benjamin : ...pas encore, la loi n'est pas encore adoptée, c'est encore le président de la Régie du logement, donc, et je vois aussi... et j'entends les perceptions... Ce qu'on entend beaucoup... Enfin, moi, ce que j'entends beaucoup dans ma circonscription, un peu partout, dans beaucoup de villes et régions du Québec, que ce soit venant des propriétaires ou des locataires... et j'ai comme l'impression que ce changement de nom va apporter, dans l'imaginaire des gens, un poids additionnel, je crois, et je me demande dans quelle mesure, au-delà du changement de nom... qu'il n'y aura pas un travail pédagogique à faire sur les travaux de ce nouveau... de ce Tribunal administratif du logement à venir, et aussi est-ce que ce nouveau tribunal administratif du logement aura tous les moyens...

Par exemple, moi, dans ma circonscription, j'ai beaucoup de propriétaires qui se plaignent souvent... En fait, moi, je n'ai jamais comparu devant la Régie du logement à un titre ou à un autre, mais cependant je suis en contact avec des locataires ou des propriétaires qui se plaignent beaucoup, certaines fois, des longueurs, d'autres fois, de l'application, surtout venant des propriétaires, des jugements, justement, de la Régie du logement.

Ma question, c'est : Est-ce que... Avez-vous... Maintenant que vous allez devenir un tribunal, quels sont les moyens qui seront mis à votre disposition? Parce que, dans l'imaginaire des gens, un tribunal, j'ai l'impression que ça sonne plus fort qu'une régie, donc, et auriez-vous les moyens suffisants pour pouvoir justement réaliser votre mandat, votre mission?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui, bien oui, on a donné le mandat et le pouvoir, justement, à la Régie du logement de bien travailler avec son nouveau mandat, si je peux dire. Puis je pense que je vais laisser Me Simard le définir et l'expliquer, parce que j'espère qu'il se rappelle le mandat qu'on lui a donné, parce que, sans mettre de pression à M. Simard, puis je le... à Me Simard ici, c'est certain qu'avec les demandes qui ont été faites — vous comprendrez qu'il est venu faire des demandes au ministère de l'Habitation — il est convaincu qu'il faut, puis on le sait, tout le monde ensemble, là, accélérer les délais à la Régie du logement, sauf que les moyens n'étaient pas là. Alors, on a travaillé ensemble vraiment intensément pour essayer de donner les moyens à la Régie du logement pour devenir le tribunal, pour devenir ce qu'elle doit être, évidemment.

Alors, moi, je connais le nombre de régisseurs qu'il y aura de plus. Je sais comment la visioconférence va se déployer en région. Mais je vais juste laisser Me Simard bien définir son mandat, parce que je tiens vraiment à ce que son mandat reflète justement... dans trois ans pour dire que, oui, on n'a pas juste changé le nom de la Régie du logement, on lui a... On nous a donné des moyens, et, oui, maintenant on a des résultats, et on a des résultats à vous offrir. Alors, je vais laisser Me Simard vous démontrer qu'il est très heureux d'avoir plus de moyens maintenant avec son Tribunal administratif du logement. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder la parole à Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci, Mme la Présidente. Alors, de manière à comprendre davantage les travaux qui seront à venir, qui sont justement une conséquence du mandat qui nous a été confié, il faut se rappeler que nous avons reçu environ 25 millions de dollars sur cinq ans et la possibilité d'avoir neuf nouveaux juges administratifs temps-pleins, un autre équivalent de... un autre juge administratif à temps partiel, dans l'ensemble des régions du Québec, notamment. Et tout ça s'inscrit dans un cadre où est-ce qu'il nous est requis d'avoir plus d'efficacité, plus d'efficience, plus de productivité, et tout ça dans le respect de l'accès à la justice, qui est le propre d'un tribunal administratif. Et c'est dans ce cadre-là que les dispositions qui vous seront proposées militent en faveur d'une efficience, d'une plus grande efficacité de nos activités.

Alors, pour répondre à votre questionnement : Est-ce que nous aurons les moyens d'arriver aux résultats escomptés, est-ce que nous aurons les moyens d'accomplir le mandat d'améliorer notre productivité?, je le crois sincèrement, oui. Et ça vient avec justement les moyens que vous aurez l'occasion de débattre au cours des prochaines heures, au cours des prochains jours, qui changent la manière dont les choses pourront être faites à la Régie du logement, au Tribunal administratif du logement, qui amélioreront notre productivité, qui changent nos manières de faire, de manière à ce que nous puissions rendre un meilleur service, beaucoup plus efficace, aux citoyens. C'est ça, l'objectif de l'ensemble des dispositions, avec, je le répète, les subsides qui nous ont été donnés récemment.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Est-ce qu'il y a d'autres interventions? C'est beau? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 68 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : Alors, l'article 71.

Une voix : ...

Mme Laforest : Ah! excusez : «Le Tribunal administratif du logement». Alors, c'est encore un remplacement pour le nom du «Tribunal administratif du logement». C'est une question de concordance, l'article 69.

Une voix : ...

Mme Laforest : Le titre, exactement. Ah! O.K. Cet article modifie l'intitulé du titre I de la Loi sur la Régie du logement en concordance avec le changement de nom de l'organisme proposé par l'article 70. Alors, c'est bon, oui? On peut passer au vote?

La Présidente (Mme Dansereau) : C'est bien, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 69 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, nous allons passer à l'article 70.

Mme Laforest : L'article 70 : L'article 4 de cette loi est remplacé par le suivant :

«4. Un organisme, ci-après appelé "le tribunal", est institué sous le nom de "Tribunal administratif du logement".»

Est-ce que je dois expliquer ou c'est encore une question de concordance? Est-ce que j'explique à toutes les fois? Ça va? Si vous avez des questions, peut-être le mentionner.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Est-ce qu'il y a des interventions? Ça va? Donc, on va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 70 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : L'article 71 : L'article 6 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de «La régie est composée de régisseurs» par «Le tribunal est composé de membres»; alors

2° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

«Aux endroits où il l'estime nécessaire, le gouvernement peut nommer des membres à temps partiel.»

Évidemment, avant, on disait que c'était la Régie du logement. Maintenant que ce n'est plus une régie, alors on va parler plus de membres plutôt que de régisseurs.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a des commentaires, des interventions? Donc, on va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 71 est adopté?

Des voix : Adopté.

• (15 h 30) •

Mme Laforest : L'article 72 : L'article 10 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de «de la régie» par «[le] tribunal»;

2° dans le deuxième alinéa :

a) par le remplacement, dans le paragraphe 1°, de «régisseurs» et de «de la régie » par, respectivement, «membres» et «du tribunal»;

b) par le remplacement, dans les paragraphes 2° et 4°, de «régisseurs» par «membres»;

3° par l'ajout, à la fin du troisième alinéa, de la phrase : «Le président peut désigner un employé du tribunal pour l'assister ou assister le vice-président dans la répartition et la coordination du travail.»

Alors, les deux premiers paragraphes de cet article apportent des modifications de concordance, évidemment, avec le nom de l'organisme. Puis le troisième paragraphe de l'article permet au président de désigner un employé pour l'assister ou assister le vice-président dans la répartition et la coordination du travail des membres du tribunal.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a...

Mme Laforest : Moi, j'aimerais...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, continuez.

Mme Laforest : J'aimerais peut-être que Me Simard explique bien maintenant. C'est vraiment un point important, j'aimerais ça que Me Simard explique bien.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K., je vais donner la parole à Me Simard.

Mme Laforest : Oui, s'il vous plaît.

M. Simard (Patrick) : Alors, Mme la Présidente, je vais m'attarder notamment au paragraphe 3°, donc : «Le président peut désigner un employé du tribunal pour l'assister ou assister le vice-président dans la répartition et la coordination du travail.»

Alors, il faut comprendre que la loi autorise le gouvernement à la nomination de deux vice-présidents. Et, avec les efforts qui ont été consentis à la Régie du logement, il y aura, à terme, suivant ce que la ministre a d'ailleurs annoncé, 51 juges administratifs. Alors, avec seulement deux vice-présidents pour gérer le travail de 51 juges administratifs, la tâche apparaissait davantage colossale, et c'est ce pourquoi nous proposons aujourd'hui que le président ou le vice-président qui coordonne les activités du tribunal puisse s'adjoindre les services d'un employé qui sera désigné et qui oeuvrera suivant les directives et orientations du vice-président ou du président de manière à ce que la coordination du travail puisse être faite dans l'ensemble du territoire du Québec.

La Présidente (Mme Dansereau) : Commentaires? Interventions? Ça va? Donc, on va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 72 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : L'article 73 : L'article 9 de cette loi est modifié :

1° par la suppression de «greffiers, les inspecteurs, les conciliateurs et les autres»;

2° par le remplacement de «de la régie» par «du tribunal».

Alors, le premier paragraphe de cet article supprime la mention des greffiers, des inspecteurs et des conciliateurs de la régie. D'une part, la régie n'a jamais eu d'inspecteur parmi les membres de son personnel. D'autre part, il suffit que la disposition parle des membres du personnel de la régie de manière générale.

Le deuxième paragraphe de l'article apporte également une modification de concordance en lien avec le changement de nom de l'organisme. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a des commentaires? Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. C'est sûr que lors de la rencontre qu'on a eue ce matin sur le briefing technique, on nous a expliqué qu'à la Régie du logement il n'y avait eu jamais d'inspecteur, il n'y en a pas eu, c'est un pouvoir qu'il y avait dans la loi mais qui n'a jamais été utilisé. Par contre, dans les gens qui sont venus ici, le Barreau a fait une recommandation par rapport à la fonction d'inspecteur. Et sa recommandation ou son commentaire — je vais dire plutôt un commentaire plutôt qu'une recommandation — disait : «Le Barreau du Québec suggère de conserver les inspecteurs et de renforcer leur utilisation surtout dans les dossiers pour lesquels les citoyens ont peu de moyens financiers pour produire une expertise.»

Je comprends qu'il n'y a pas d'inspecteur à la régie ou au nouveau tribunal, qu'il n'y en a jamais eu, qu'il n'est pas dans l'intention de la ministre de pouvoir s'en servir un jour. Je suis en accord avec ça. Je n'ai pas de problème. Par contre, le Barreau soulève vraiment un point qui est véridique, au fait que ce n'est pas toujours évident pour les citoyens qui n'ont pas de moyens financiers de produire une expertise.

Donc, puisqu'on va retirer, dans la loi, le fait d'avoir une possibilité d'inspecteur, est-ce qu'il y a quelque chose qui peut compenser ailleurs? Peut-être par règlement, là, je pense qu'il faut juste prendre en considération ce que le Barreau demande de faire aussi puis voir si on ne peut pas, par règlement, ailleurs, un peu plus loin dans la loi, s'assurer d'avoir les moyens d'aider les gens d'une manière différente pour prendre en compte la préoccupation du Barreau, évidemment.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, en fait, c'est qu'un tribunal doit toujours être indépendant. Donc, c'est certain qu'on ne parle pas d'inspecteur, à ce moment-là. Est-ce qu'il y aurait d'autres possibilités? Comment on pourrait... En fait, s'il n'y a jamais eu d'inspecteur, je ne sais pas comment on pourrait regarder à... On va demander de suspendre. C'est-u possible? J'aimerais... Non?

Mme Thériault : ...une suspension, Mme la Présidente. Je ne pense pas qu'on va pouvoir le régler ici, ce problème-là. Par contre, le Barreau allume une lumière sur le tableau en disant : Il y a quelque chose à faire là. Vous enlevez quelque chose, parfait, c'est beau, mais il y a peut-être une problématique. Puis je ne pense pas qu'en gardant une modification législative qu'on va atteindre le but de l'objectif qui est soulevé par le Barreau. Je fais juste dire qu'étant donné que vous avez d'autres travaux qui se poursuivent, vous avez parlé des gens qui travaillent sur le bail, je veux juste m'assurer qu'à quelque part, puisque le Barreau a fait ce commentaire-là, de voir que chez vous, quelque part, que ce soit au tribunal administratif, que ce soit au niveau du ministère pour les gens qui ont des responsabilités en habitation, que vous allez peut-être regarder cette question-là.

Parce que je ne pense pas qu'on peut le régler là, là, tu sais. Mon but, ce n'est pas de déposer un amendement là puis le mettre dans la loi. Vous ne vous en êtes jamais servi au cours des 50 dernières années ou à peu près. Ça fait que je comprends qu'il y avait une possibilité qui a été créée au départ, lorsque la régie a été créée, mais c'est parce qu'on a anticipé un besoin. Aujourd'hui, x nombre d'années plus tard, le besoin peut avoir changé. Puis, aux commentaires du Barreau, bien, je me dis, bien, peut-être juste qu'il faut se garder une possibilité quelque part ou regarder ailleurs. Donc, c'est pour ça que je le porte à votre attention, mais je ne vous demande pas de faire un amendement, parce que je ne pense pas qu'un amendement à ce stade-ci, dans le mode de fonctionnement, va régler la problématique qui est soulevée par le Barreau, pas du tout.

Mme Laforest : Je ne voyais pas comment... mais c'est enregistré, c'est bon. Excellent.

Mme Thériault : Parfait.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 73 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : L'article 74 : Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 23, du suivant :

«23.1. Pour l'audition d'une demande devant le tribunal, il y a lieu de privilégier l'utilisation d'un moyen technologique approprié qui est disponible tant pour les parties que pour le tribunal en tenant compte, pour ce dernier, de l'environnement technologique qui soutient son activité.

«Le tribunal peut utiliser un tel moyen ou ordonner qu'il le soit par les parties, même d'office; il peut aussi, s'il le considère nécessaire, exiger, malgré l'accord des parties, qu'une personne se présente physiquement à une audience ou à une conférence.»

Alors, également, c'est... O.K., oui, c'est parce que ça, c'est suite à un rapport du Vérificateur général, en 2016, qui recommandait l'utilisation de la visioconférence, comme on a discuté ce matin, puisqu'on va faire également, dans le projet de loi, la visioconférence pour travailler également dans les régions plus éloignées pour l'accessibilité à entendre des causes et traiter plus rapidement des demandes.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je vais céder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.
• (15 h 40) •

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Je vais avoir essentiellement deux commentaires à faire sur cet article-là, Mme la Présidente. Le Barreau, dans son mémoire, à l'article... au 2.4.3, parle des moyens technologiques et, à la page suivante, il s'exprime comme ceci, Mme la Présidente : «Le Barreau du Québec demande que les dispositions sur les moyens technologiques soient balisées afin de prendre en compte les risques de sécurité pour les parties et de respecter les principes de justice naturelle, notamment quant à la possibilité d'apprécier la crédibilité des témoins et à l'importance d'une présence physique des parties pour les auditions au mérite.» Parce qu'il disait également, un petit peu avant, il disait que «le Barreau soutient qu'il est problématique que le tribunal puisse ordonner d'office qu'un moyen technologique soit utilisé. Donc, le projet de loi devrait prévoir que le tribunal entende l'avis des parties avant d'ordonner l'utilisation d'un moyen technologique.» C'est l'opinion du Barreau.

On a aussi le RCLALQ qui demandait que «la visioconférence ou tout autre moyen technologique ne soient pas utilisés comme moyen de limiter les déplacements des juges, mais qu'elle soit utilisée comme mesure d'accès à la justice pour les situations où les parties et leurs témoins ne pourraient autrement être présents pour les audiences».

Donc, je me souviens que, lorsque ce groupe-là est venu, il était question aussi de familiarisation par rapport à toute l'utilisation des nouvelles technologies et que la crainte que les gens avaient, c'est de voir moins de juges se déplacer, particulièrement dans les régions. Puis c'est bien évident que, quand tu n'es pas dans la même pièce que le juge, ce n'est pas tout à fait nécessairement la même chose, tu vas avoir peut-être juste le focus sur la personne qui va témoigner par visioconférence. Ça peut sembler très froid, ça peut sembler très impersonnel aussi, ça peut être même intimidant, parce qu'on parle dans le vide, hein? Mme la ministre, vous comme moi et comme plusieurs députés ici, nous avons tous fait des entrevues en duo ou en duplex, si vous voulez, où on est dans un studio, où on parle tout seul à une caméra puis on entend l'animateur qui est à l'autre bout. Vous ou moi, on est ici, à Québec, l'animateur qui nous pose des questions, sans nommer de poste de télévision, est à Montréal, et, à ce moment-là, on doit répondre... C'est beaucoup plus difficile que quand on est assis dans la même pièce que la personne parce qu'on ne voit pas, on ne voit pas la personne. Ça fait que moi, je comprends ce que les groupes sont venus nous dire par rapport à l'utilisation de la visioconférence. Puis, de l'autre côté, bien, je vais vous dire, la visioconférence, elle est là. Ce serait bien bête de ne pas s'en servir pour justement aider à réduire...

Ça fait que je suis un peu ambivalente entre les deux. Je comprends ce que les gens veulent dire, parce que ce n'est pas toujours évident non plus de parler juste devant une caméra, tout le côté «human», entre guillemets, de la chose, la prise en considération, quand tu n'es pas dans la même pièce, ça peut être un frein à une saine justice.

Donc, je veux me faire la porte-parole du RCLALQ parce que je pense que c'est important. Puis en même temps, bien, je me dis : Le Barreau soulève vraiment un point. Donc, je ne sais pas si vous pourriez mieux nous éclairer sur ce qui avait été relevé.

Mme Laforest : Bien, en fait, on a quand même pris en considération ces notifications-là parce qu'on a même... si je peux dire, on a mieux fait parce qu'on a engagé plus de régisseurs, plus de membres, puis il y en a neuf, plus un à temps partiel. Donc, au niveau de l'effectif, comme on le disait tout à l'heure, on est rendu à 51 juges, je crois, même, au total. Alors, autant la visioconférence, selon moi, peut être utilisée que... Même présentement, aujourd'hui, on a augmenté le nombre d'effectifs. Alors, je crois que les craintes, par rapport au FRAPRU, RCLALQ et le Barreau du Québec, quand on dit «encadrer davantage l'utilisation des moyens technologiques», évidemment, tout est pris en compte. Puis, considérant qu'il y a des régisseurs qui vont se déplacer dans des régions, alors on ne parlera plus de visioconférence, on va être avec des personnes... avec notre vis-à-vis, exactement. Alors, je pense que ces craintes-là, on les a bien répondues dans notre projet de loi.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Écoutez, dans l'article 64, bon, on a bien... 74, pardon, là, on a bien entendu le fait que la visioconférence ou tout autre moyen technologique, là, c'est un moyen parmi d'autres pour faciliter les audiences, etc., surtout en région éloignée, etc. En effet, c'est une façon tout à fait pertinente de voir les choses, là. Sauf que, dans l'article 74, qui vient ajouter... modifier l'article 23.1, et je lis : «Pour l'audition d'une demande devant le tribunal, il y a lieu de privilégier l'utilisation d'un moyen technologique approprié qui est disponible [...] pour toutes les parties...» Enfin, là, la question, le questionnement que j'ai, là, c'est qu'il y a lieu de privilégier l'utilisation d'un moyen technologique. Lorsqu'on utilise le mot «privilégier», c'est parce que ça passe... Si j'ai un privilège, c'est quelque chose que les autres n'ont pas, donc ça donne... ça envoie le message que c'est le moyen qui va être privilégié au détriment d'autres moyens, comme, par exemple, la comparution physique.

Et je me demande si c'est le bon terme parce que, d'après ce que j'ai compris des explications qui nous ont été données, c'est un moyen qui est... d'après ce que j'ai compris, qui est accessoire, et on privilégie tout d'abord la rencontre physique, le face-à-face. Et, si, pour différentes raisons, par exemple, en région éloignée, on doit favoriser d'autres moyens technologiques, on pourrait l'utiliser. Mais ici on envoie le message comme quoi ce moyen-là va passer avant les autres en utilisant le terme «privilégier». Donc, c'est une question que je lance à la ministre : Est-ce l'intention du législateur en disant... en utilisant ce mot-là?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Non. En fait, quand on parle de privilégier la visioconférence, c'est tout simplement pour éviter des frais de déplacement, donc éviter des frais plus coûteux, si je peux dire. Parce que la personne a toujours le choix. Si la personne veut en visioconférence, elle le peut puis, si elle veut avec un régisseur, elle le peut également. Alors, quand on dit : On privilégie la visioconférence, c'est tout simplement pour essayer d'éviter de payer des frais trop coûteux, parce que les frais, évidemment... les frais de déplacement sont beaucoup plus... c'est beaucoup plus cher, quelqu'un qui se déplace dans une région, que de faire... de régler une cause par visioconférence. Mais les deux ont le choix, là, si la personne veut visioconférence... Puis, juste à titre d'information, il y a énormément de personnes, il y a énormément de gens qui préfèrent la visioconférence, au contraire, parce qu'ils disent qu'ils se sentent moins... ils ne se sentent pas... ils sont moins gênés, ils sont moins intimidés. Donc, c'est vraiment un moyen intéressant qui coûte moins cher, on doit se le dire. Il n'y a pas de frais de déplacement à ce moment-là.

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

M. Fontecilla : Tout à fait d'accord avec Mme la ministre concernant la question des coûts, sauf que, dans l'article de loi, on ne parle pas de coûts, on parle... on utilise un terme, «il y a lieu de privilégier». Et donc je comprends ce qui a été avancé par la ministre, c'est tout à fait pertinent, ce qu'elle dit, on pourrait en discuter longtemps, là, mais, si je m'en tiens au texte qu'il y a là, c'est que ça dit qu'on va privilégier ce moyen-là, et les autres, bon, bien, vont passer après, là. Et je ne pense pas que ce soit l'esprit qui a amené à la rédaction de cet article-là. On pourrait dire : Il y a lieu de considérer l'utilisation d'un moyen technologique selon le contexte, Mme la Présidente. Donc, je serais tenté d'amener un amendement, mais ça peut se faire... si la ministre comprend mon point de vue, là, ça peut se modifier très facilement, parce que ça induit en erreur, l'utilisation du terme «privilégier».

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Mme la Présidente, le député de Laurier-Dorion soulève un bon point. J'ai eu l'occasion de mentionner souvent l'ancien député Daniel Turp par rapport au terme utilisé entre un «peut» et un «doit». Et effectivement, ici quand on dit «il y a lieu de privilégier l'utilisation d'un moyen technologique», je suis d'accord avec mon collègue que ça serait mieux d'écrire «il y a lieu de considérer l'utilisation d'un moyen technologique», comme nous pourrions aussi écrire «pour l'audition d'une demande devant le tribunal, peut être utilisé un moyen technologique approprié», comme ça pourrait être aussi qu'on peut suggérer l'utilisation. Il y a différentes formulations qui risquent d'être beaucoup plus adaptées à cette réalité-là. Donc, c'est un excellent point que le collègue fait.

Moi, à mon avis, que ce soit «considérer», que ce soit «peut utiliser» ou «peut suggérer l'utilisation d'un moyen technologique», cette formulation-là, je pense qu'elle laisse un peu plus de marge de manoeuvre, plus de discrétion également, dans un cas où l'autre, qu'on puisse juger de la pertinence ou non d'aller sur un moyen technologique. Et ça permettrait également, de la manière dont il est libellé là... Éventuellement, on ne sait pas, la technologie dans cinq ans, dans 10 ans, dans 15 ans, où elle sera rendue. Je veux juste qu'on se rappelle collectivement que, voilà 30 ans, personne n'avait de téléphone cellulaire, ou à peu près, alors qu'aujourd'hui on a tous des téléphones cellulaires, qu'en 2002 Facebook n'existait pas au moment où j'ai commencé à être députée. Donc, il est évident qu'il y a plein de nouvelles technologies qui pourraient être utilisées dans un futur plus ou moins rapproché, à la vitesse où l'évolution technologique est faite. Donc, peut-être il y aurait lieu ici d'utiliser le terme «considérer» ou, si vos légistes peuvent se pencher sur la question, on pourrait trouver une formulation plus adéquate.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : En fait, moi, je proposerais peut-être... je vous la lirais, comment on pourrait la corriger selon... puis les légistes sont en train de vérifier si c'est possible qu'on puisse le changer comme ça, mais on pourrait le lire comme suit, l'article 23.1 :

«Pour l'audition d'une demande devant le tribunal, il y a lieu de considérer l'utilisation d'un moyen technologique, selon le contexte approprié, qui est disponible tant pour les parties que pour le tribunal, en tenant compte, pour ce dernier, de l'environnement technologique qui soutient son activité.»

Alors, on ajouterait «considérer» et «selon le contexte», parce que «selon le contexte», c'est évident qu'on doit l'inscrire. Par contre, les légistes vont vérifier si on peut le modifier ainsi, mais c'est une très belle proposition, si on peut. C'est bon?

Mme Thériault : Avant la suspension, Mme la Présidente, je pense que, d'emblée, nous avons tous opiné du bonnet en disant oui, parce que ça prend des constatations.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...le député de Viau qui m'avait demandé la parole. Tout a été dit?
• (15 h 50) •

M. Benjamin : Merci, Mme la Présidente. Donc, je ne sais pas si je dois intervenir sur l'amendement, l'éventuel amendement, parce qu'il n'y a pas encore d'amendement, ou ce que la ministre vient de dire. Moi, je vais intervenir sur ce que la ministre vient de dire, que je trouve très intéressant, donc, comme proposition, parce que je crois qu'un tribunal comme

celui-là, le Tribunal administratif du logement, il y a un enjeu, que j'appellerais l'enjeu d'équité technologique auquel un tribunal comme celui-là devrait être très vigilant. Donc, que ce soit à la fois parce qu'il y a encore... Malheureusement, encore aujourd'hui dans certaines régions du Québec, malheureusement, technologiquement, il n'y a pas d'accès à Internet, c'est un enjeu véritable. Et cet enjeu d'équité là fait en sorte qu'il faut bien que les moyens technologiques soient mis à la disposition de la justice, mais en toute équité. Et c'est en ce sens que je crois que votre proposition, donc, je pense que je la trouve très intéressante.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, on suspend pour quelques minutes pour vérification? Oh! je m'excuse, est-ce qu'il y avait une autre personne qui avait demandé la parole?

M. Fontecilla : Non, c'est bon.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va?

M. Fontecilla : Après la suspension.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. On va suspendre quelques minutes.

(Suspension de la séance à 15 h 51)

(Reprise à 16 h 06)

La Présidente (Mme Dansereau) : S'il vous plaît! Nous allons reprendre les travaux. Donc, on avait suspendu pour... Mme la ministre.

Mme Laforest : Alors, on va lire l'article comme suit. On a changé juste un mot pour... Je vais attendre le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'on doit l'attendre? Ce serait peut-être normal, hein?

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que quelqu'un l'a...

Mme Laforest : Mais, en fait, je crois qu'il était d'accord, là, avec le... Je vais le lire quand même, vous allez écouter puis...

Une voix : ...

Mme Laforest : Oui, c'est ça. Je vais lire lentement. O.K.? Alors, l'article 74 : Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 23, du suivant. 23.1 se lirait comme suit :

«23.1. Pour l'audition d'une demande devant le tribunal, il y a lieu de considérer, [l'utilisation d'un moyen technologique, lorsque les circonstances s'y prêtent], qui est disponible tant pour les parties que pour le Tribunal en tenant compte, pour ce dernier, de l'environnement technologique qui soutient son activité.»

Alors, l'amendement — vous arrivez juste au bon moment : alors, on remplace, dans le premier alinéa de l'article 23.1 proposé par l'article 74 du projet de loi, «privilégier» par «considérer — et on indique — lorsque les circonstances s'y prêtent,». Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a des commentaires, des interventions? Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Évidemment, je pense qu'on a là un bel exemple, à lecture même du texte comme tel, des enjeux qui peuvent se poser à nous qu'on n'a peut-être pas vus au moment où on les a faits.

Donc, évidemment, le député de Laurier-Dorion a bien fait de soulever le point «privilégier l'utilisation». Je suis heureuse de voir que la ministre a accédé à la demande de «considérer», évidemment, là. Donc, je pense que c'est beaucoup plus aisé dans la marge de manoeuvre qu'on peut donner aussi au tribunal. Et d'ajouter «lorsque les circonstances s'y prêtent», ça rejoint également l'idée de mon collègue qui disait : selon le contexte. Donc, ça permet vraiment de pouvoir allier les commentaires des oppositions aussi. Je pense que c'est bon.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. La parole est au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Tout à fait. Dans le même sens, «considérer, lorsque les circonstances s'y prêtent» correspond beaucoup plus à l'esprit qui est amené à la rédaction de cet article-là. Donc, je pense, oui, pour moi, c'est... J'acquiesce à ces changements-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? C'est beau? S'il n'y a pas d'autre intervention, je vais procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 74 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : On va procéder aussi à la mise aux voix. Est-ce que l'article 74 tel qu'amendé est adopté?

Des voix : Adopté.

M. Fontecilla : J'ai un amendement.

La Présidente (Mme Dansereau) : M. le député de Laurier-Dorion.

• (16 h 10) •

M. Fontecilla : En fait, si vous permettez, je me fais le porte-parole du député de Rimouski, qui est présent ici, à l'Assemblée nationale, mais qui est dans une autre commission, tout aussi importante que la nôtre, mais il ne peut pas être ici. Donc, le député de Rimouski m'a demandé d'amener un amendement, et je le lis.

L'article 74 : Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 23, du suivant :

«23.1. Pour l'audition d'une demande devant le tribunal...» Ah! je n'ai pas eu le temps de faire le changement qui vient d'être voté, là. Donc, je me réfère à l'ancienne version : «23.1. Pour l'audition d'une demande devant le tribunal, il y a lieu de privilégier — et c'est la partie qu'on ajoute — si la partie qui constitue le locataire y consent par écrit, l'utilisation d'un moyen technologique approprié qui est disponible tant pour les parties que pour le tribunal en tenant compte, pour ce dernier, de l'environnement technologique qui soutient son activité.» Et le reste de l'article.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je pense que... Est-ce qu'il faut le distribuer? Est-ce qu'il l'a envoyé?

Mme Laforest : ...juste expliquer? Je vais laisser Me Simard expliquer, une partie, comment ça peut se passer, parce qu'il y aurait possibilité d'obstruction, à ce moment-là, durant la cause, là. Ça fait que je vais laisser Me Simard expliquer tout de suite, ça va... Je vous laisse...

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, Mme la Présidente, simplement amener un élément d'information. Dans la mesure où il est requis d'avoir le consentement d'une partie ou d'une autre — là, on vise le locataire — il y a un risque que le tribunal s'en retrouve paralysé par l'obstruction d'une partie de ne pas procéder en matière d'urgence, par exemple.

On pourrait prendre un cas bien théorique, là. Par exemple, le propriétaire recherche la possibilité d'entrer dans le logement pour régler un problème de vermine ou de contamination. Alors, c'est un cas urgent, il faut intervenir rapidement. Le moyen technologique prévu, notamment la visioconférence, nous permettrait d'agir rapidement sans avoir à déplacer un juge administratif dans la région, avec les coûts et surtout le temps que ça prend. Le simple fait que l'une des deux parties puisse dire non à la visioconférence ferait carrément une obstruction à la possibilité d'agir rapidement pour le tribunal. Alors, c'est dans ce contexte-là que je voulais vous livrer cette observation-là.

Mme Laforest : Puis moi, qu'est-ce que j'aimerais ajouter aussi, c'est que, là, tout le projet de loi est fait en fonction d'accélérer le processus à la Régie du logement. Ça fait que, là, si on parle d'obstruction, si on parle d'une partie qui s'oppose, bien, à ce moment-là, c'est sûr que la cause sera reportée, on recommence à la case un, à la case départ du projet de loi. Je trouve que c'est complètement à l'encontre de ce que notre projet de loi veut avancer, là. Je ne comprends pas la demande parce que c'est vraiment... En tout cas, moi, je vais vous laisser, mais je ne comprends pas du tout, du tout parce que c'est vraiment à l'encontre de ce qu'on veut faire avec la Régie du logement, d'accélérer les causes.

M. Fontecilla : ...

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

M. Fontecilla : Si je peux me permettre. Je ne me mettrai pas à expliquer les raisons du député de Rimouski d'amener cet amendement-là. Ce qui me concerne, ce qui me concerne, c'est qu'il peut y avoir des circonstances, Me Simard nous en a donné une, mais il peut y en avoir d'autres, où le locataire, par exemple, peut considérer qu'il est désavantagé par ces moyens technologiques là dans un contexte où le texte stipule que ça peut être imposé et ça va à l'encontre de ses intérêts. Je ne me fais pas le porte-parole du député de Rimouski, c'est une opinion. Et ça peut aller aussi du côté du... de l'autre côté, du propriétaire.

Donc, oui, j'entends bien les possibilités d'obstruction et je suis convaincu qu'il y a d'autres possibilités d'obstruction, par ailleurs, là, qui peuvent être utilisées. Donc, c'est en quelque sorte, je pense, au tribunal de départager ce qui est bien de ce qui est moins bien, là. Mais, voilà, si la partie... si une des parties — dans ce cas-ci, le locataire — se considère désavantagée par ces moyens technologiques là, par exemple, ça a déjà été nommé, si la personne se sent mal à l'aise de parler à une machine,

on va le dire comme ça, et n'est pas à l'aise d'expliquer clairement son point, à un point tel que la personne arrive à mal expliquer son point, donc, elle pourrait avoir la possibilité de contester l'utilisation de ces moyens technologiques là.

Donc, s'il y a un cas, il peut y en avoir d'autres aussi. C'est ça, mon point de vue.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...

Mme Laforest : Oui. Bien, en fait, peut-être que le député de Rimouski ne savait pas qu'on allait faire un amendement. Parce que, quand on regarde l'amendement qu'on a fait ensemble, que j'ai lu tantôt, et qu'on disait qu'on changeait «privilegier» pour «considérer», et qu'on ajoutait «lorsque les circonstances s'y prêtent»... Là, présentement, on l'a amendé. Je suis sûre que c'est peut-être ça qu'il voulait dire. Parce que, si, à ce moment-là, il sent encore... il sent qu'il ne peut pas se présenter ou qu'il a une raison pour ne pas se présenter, bien, il peut aviser le tribunal, on l'a dit tout à l'heure, avec ce qu'on a amendé, il peut aviser le tribunal, et, à ce moment-là, comme on a ajouté «lorsque les circonstances s'y prêtent», bien, on ouvre la possibilité, justement, de respecter la demande du député de Rimouski. En faisant l'amendement, ça répond vraiment à son inquiétude. Je suis convaincue que c'est ça. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...donner la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Je pense effectivement... C'est sûr qu'on ne peut pas interpréter l'intention du député du Rimouski, sauf qu'au moment où il a donné ses amendements au député de Laurier-Dorion on comprend qu'on était avant les amendements de la ministre. Moi, honnêtement, je pense que ce que la ministre a déposé répond à cet argumentaire-là, auquel cas, Mme la Présidente... Tu sais, je pense qu'il ne faut pas réinventer la roue non plus, là, puis je pense que ce qu'on a fait, c'est quand même correct. Si jamais ce n'est pas correct, on aura la discussion. Le député, il n'aura qu'à nous parler, puis, de consentement, on peut tout faire ici. Mais je pense qu'on a une bonne voie de passage qui nous satisfait, nous, l'opposition officielle, qui est à la satisfaction également du député de Laurier-Dorion. Et, puisqu'il se fait le porte-parole d'un autre collègue d'une formation politique autre, je pense, c'est correct qu'on entende le point ici. S'il a un argumentaire supplémentaire à faire, le député de Rimouski, il pourra même vous appeler et le faire.

La Présidente (Mme Dansereau) : La parole est au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, Mme la Présidente. Effectivement. Donc, encore une fois, je me faisais le porte-parole du député de Rimouski, mais j'ai entendu les explications de la ministre et des collègues, et, oui, ça me paraît... les garanties qui ont été octroyées par l'adoption de l'amendement antérieur, là, me paraissent suffisantes. Donc, je retire cet amendement-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Par consentement?

Mme Laforest : Oui, consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Consentement? Je demande le consentement du député de Laurier-Dorion.

Mme Thériault : Ça prend ton consentement... Bien, c'est parce que c'est lui qui propose de retirer.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ah! O.K. C'est vrai. C'est vrai.

Mme Thériault : On consent. On consent.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Donc, nous étions...

Mme Thériault : Mme la Présidente, Mme la Présidente...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui.

Mme Thériault : Je m'excuse. Le fait qu'on a retiré l'amendement permettrait... si jamais l'objectif visé par le député de Rimouski n'était pas atteint, ça permettrait de pouvoir le redéposer, suite à des discussions avec la ministre, peut-être, si jamais c'était pertinent. C'est ce que je comprends, parce qu'on le retire. C'est ça?

Mme Laforest : Moi, je croyais qu'il était complètement retiré. C'est ça? Mais ça va lui permettre de le redéposer. O.K.

Mme Thériault : Oui, oui, oui... Mais le fait qu'il le retire, si jamais il y a quelque chose après discussion...

La Présidente (Mme Dansereau) : Mais, c'est ça, s'il y a consentement, ça va permettre de le représenter. Ça va? Oui, le député...

M. Fontecilla : Oui, oui, tout à fait. Merci, Mme la Présidente. Nonobstant cela, j'ai un autre amendement qui a été... qui voudrait être apporté par le député de Rimouski. Je n'ai pas eu le temps de l'étudier en bonne et due forme, là, et

je ne me sens pas prêt à le défendre, mais je voudrais juste vous informer, Mme la Présidente, que ça se peut, lorsqu'il va être là, qu'il l'apporte lui-même, et je ne sais pas où est-ce qu'on va être rendus à ce moment-là dans l'étude du projet de loi. Donc, voilà, j'ai un autre amendement, mais je ne me sens pas prêt à le présenter et je préfère que ce soit lui, en personne, qui vienne le défendre, le présenter, s'il le juge encore nécessaire, là. Je fais juste vous informer de cette situation-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? C'est beau? Donc, on va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 74, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : L'article 75 : L'article 28 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe 1° du premier alinéa, de «La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout» par «Le Tribunal administratif du logement connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre»;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «la Régie n'est pas compétente» par «le Tribunal administratif du logement n'est pas compétent».

Alors, c'est une question de concordance, encore une fois. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il des interventions? S'il n'y a pas d'intervention, nous allons mettre... la mise aux voix. Est-ce que l'article 75 est adopté?

Des voix : Adopté.

• (16 h 20) •

Mme Laforest : Alors, l'article 76 : L'article 30.2 de cette loi est modifié :

1° dans le premier alinéa :

a) par l'insertion, dans le paragraphe 1° et après «avisée», de «ou si les parties y consentent»;

b) par l'ajout, à la fin, des paragraphes suivants :

«4° toute demande visant à entériner une entente conformément à l'article 31.05;

«5° toute autre demande, à l'exception de celles visées à la section II du présent chapitre, si, au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée ou si les parties y consentent»;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «régisseur» par «membre du Tribunal».

Alors, le premier paragraphe de l'article étend la compétence des greffiers spéciaux en leur permettant d'entendre toute demande, exception faite de celles relatives à la conservation des logements, lorsque les parties y consentent ou lorsqu'une partie est absente au temps fixé pour l'audition. Cette mesure vise à améliorer, justement, le délai de traitement des demandes.

Tout à l'heure, quand on a dit que la Régie du logement allait avoir plus de pouvoirs, justement, c'était de donner, comme il est bien mentionné ici, plus de pouvoirs aux greffiers spéciaux de juger des causes. Et cet article permet, justement, de leur donner cette possibilité-là.

Et, évidemment, bien, on change encore, à l'autre paragraphe, le nom «Tribunal administratif du logement». Alors, il y a ces deux changements-là dans l'article 76. Puis on remplace le mot «régisseur», également, par «membre du Tribunal». C'est parce que «régisseur» allait avec «Régie du logement». Alors, merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a des commentaires? Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui, Mme la Présidente. J'aurais des commentaires en trois parties. Il y avait le Barreau, qui nous disait ici, dans son mémoire, à la page 18 : «Le Barreau du Québec demande que le statut des greffiers spéciaux soit défini afin de prévoir que ceux-ci soient avocats, membres en règle du Barreau du Québec.» Donc, je me demande ce que la ministre entend faire du commentaire du Barreau.

On a aussi, dans le mémoire de la CORPIQ, on disait : «La CORPIQ est favorable à ce que les greffiers puissent aussi entendre des causes d'autre nature lorsqu'il y a absence de l'une des parties lors de l'audience. Cette mesure prévue à l'article 76 du projet de loi existe déjà pour les causes de non-paiement de loyer.» Donc, on comprend que les greffiers spéciaux vont s'étendre à toute décision, selon l'article qui est devant nous.

Et on a également la recommandation n° 2 du RCLALQ, si je ne m'abuse, qui dit que «plutôt que d'augmenter les pouvoirs des greffiers spéciaux, que le gouvernement augmente significativement le nombre de juges afin d'entendre les causes portées à la Régie du logement dans des délais raisonnables tout en desservant mieux l'ensemble des régions du Québec». Je comprends que vous avez déjà annoncé l'embauche de, présentement, régisseurs supplémentaires, éventuellement juges ou je ne sais pas comment vous allez les appeler, là. Membres du tribunal administratif, pardon, et non pas juges, oui, le terme est important. Donc, je comprends que vous en avez déjà six et que le but, c'était de combler les postes, aussi, qui devaient être vacants en région où là où il y a un surplus de dossiers, pour pouvoir procéder beaucoup plus rapidement.

Donc, j'aimerais avoir les commentaires de la ministre par rapport aux commentaires de la CORPIQ, du Barreau du Québec et du RCLALQ.

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

Mme Laforest : Oui. Alors, on s'entend très, très bien que le but, là, c'était vraiment, demandé par la Protectrice du citoyen, de diminuer les délais et d'augmenter le pouvoir aux greffiers spéciaux, justement, parce que les greffiers spéciaux ne peuvent se saisir des demandes de résiliation de bail pour non-paiement de loyer lorsque le locateur réclame également des sommes mineures liées, par exemple, à des chèques émis sans provisions ou des factures d'électricité, par exemple, non payées. Ça, c'était vraiment une demande de la Protectrice du citoyen, ça. Donc, on répond ici à la demande... au questionnement par rapport à la RCLALQ.

Ensuite, pour le Barreau du Québec, alors, juste pour mentionner que tous les greffiers spéciaux sont avocats ou notaires au même titre que... qui étaient les régisseurs, qui seront maintenant des membres. Alors, on répond également à la demande du Barreau de Québec. Alors, tous les questionnements, toutes vos... en fait, toutes les réponses sont bien spécifiées ici.

Une voix : ...

Mme Laforest : Ah! d'accord. Merci. Bonjour.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a des commentaires? Mme la députée, ça va? Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Oui, le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Une question, Mme la Présidente. Dans les notes explicatives, là, sur l'article 76, donc : «Le premier paragraphe [...] étend la compétence des greffiers spéciaux en leur permettant d'entendre toute demande, exception faite de celles relatives à la conservation des logements...» Donc, ma question est très simple : À quoi fait-on allusion lorsqu'on dit «conservation des logements»?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Me Simard? Je pense que je vais laisser la réponse.

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

Mme Laforest : Pour moi, c'est trop logique, c'est trop simple, la conservation des logements, alors je vais laisser Me Simard répondre.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, ce qui est visé par le titre 2, ce sont notamment les autorisations pour fins de démolition, qui demeurent sous la compétence des membres du tribunal, tout comme l'autorisation requise pour vendre, céder un ensemble immobilier, même chose également, conversion en copropriété également. Alors, ce sont uniquement ces matières-là qui sont visées par un titre particulier de la loi, où est-ce que les enjeux monétaires sont fort importants, notamment. Lorsqu'on parle de démolition, lorsqu'on parle d'autorisation de vendre un ensemble immobilier, ça peut représenter plusieurs milliers de dollars. Alors, il avait été analysé et convenu que ça demeurait sous l'égide des membres du tribunal.

M. Fontecilla : Si je comprends bien, Mme la Présidente...

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

M. Fontecilla : Si je comprends bien, le greffier aurait l'autorité, la compétence de décider pour la question du recouvrement du loyer, et la résiliation du bail, et donc aussi des évictions. On s'entend que les procédures pour éviction à cause de non-paiement d'un loyer sont parmi les plus expéditives dans le tribunal, le prochain tribunal. Donc, ici, on vient de rajouter une autre possibilité qui va rendre les choses encore plus rapides pour le locateur, là, et au détriment d'autres types de... comme par exemple, la conciliation, là, pour s'entendre sur un paiement d'un loyer en retard, etc., là. Je pose la question : Est-ce qu'on ne va pas trop loin, là? Est-ce ça va augmenter le nombre de locataires évincés, là, le fait de donner au greffier ces pouvoirs-là?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre ou M. Simard.

Mme Laforest : Bien, en fait, c'est qu'on le fait déjà. C'est déjà fait. C'est comme ça que ça fonctionne présentement.

M. Fontecilla : ...le greffier.

Mme Laforest : Voulez-vous prendre les explications de Me Simard? Parce que ça se fait déjà. Allez-y, Me Simard.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, madame — madame! — monsieur.

M. Simard (Patrick) : Bien, alors, actuellement, si l'une des parties est absente, effectivement, les greffiers spéciaux entendent les demandes qui ont l'objet le recouvrement du loyer et la résiliation du bail. Ça ne change absolument pas cet aspect-là des choses, on demeure dans le statu quo. Ce que ça ajoute, cependant, c'est que, si les parties consentent entre elles, les greffiers spéciaux deviennent compétents pour entendre toute matière, de consentement, tout comme le ferait un arbitre.

Ce que le projet de loi ajoute, cependant, et là je vous parlais du statu quo, il y a un instant, c'est que, s'il y a une absence de l'une des parties, ils vont pouvoir traiter de la demande, peu importe la compétence... peu importe, pardon, l'objet en litige, hormis ce que je vous disais tout à l'heure en matière de conservation de logement.

Donc, ce que l'article vise, actuellement, c'est d'étendre la compétence à tous les champs, toutes les matières, à l'exception de la conservation. S'il y a une absence des parties, ça ne change rien au recouvrement de loyer. Il y a aussi le statu quo à cet égard-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Ça va aller? Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 76 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : Article 77 : L'article 30.3... Je salue le député de Viau, je crois... de Vimont, Vimont, Vimont. Alors, bonjour. Bienvenue dans notre commission.

Alors, nous sommes rendus à l'article 77 : L'article 30.3 de cette loi est modifié :

1° dans le premier alinéa :

a) par l'insertion, après «paragraphe 2°», de «du premier alinéa»;

b) par le remplacement de «régisseur» par «membre du tribunal»;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «à la régie» par «au tribunal».

C'est tout à fait identique.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions? Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

• (16 h 30) •

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Tout simplement préciser que... puis, je pense, c'est important de le répéter pour les gens qui se joignent à nous, on a eu un briefing technique, aussi, avec la ministre, qui faisait état des différences entre le projet de loi n° 401 puis le projet de loi n° 16. Et, s'il y a certains articles comme ça où on n'a pas de commentaire, c'est parce qu'on a répondu aussi à nos questions par rapport aux ajouts qui sont des ajouts de concordance par rapport à l'ancien projet de loi ou au nouveau projet de loi. Donc, surprenez-vous pas, Mme la Présidente, s'il y a certains articles où on n'a pas de commentaire, parce qu'on est en accord avec ce qui se fait.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 77 est adopté?

Des voix : Adopté.

Mme Laforest : Alors, l'article 78 : L'article 31 de cette loi est remplacé par les suivants :

«31. S'il le considère utile et si la matière et les circonstances d'une affaire le permettent, le tribunal peut, dès la réception de la demande, offrir [en] parties la tenue d'une séance de conciliation, laquelle est tenue, avec le consentement des parties, à tout moment avant le délibéré, par un membre du tribunal ou un membre du personnel choisi par le président du tribunal, le vice-président désigné en vertu de l'article 10 ou la personne désignée par l'un d'eux — ce qui est excellent, soit dit en passant. Alors

«31.01. La conciliation a pour but d'aider les parties à communiquer, à négocier, à identifier leurs intérêts, à évaluer leurs positions et à explorer des solutions mutuellement satisfaisantes.

«Elle ne suspend pas le déroulement de l'instance.

«31.02. Le conciliateur définit, après consultation des parties, les règles applicables et les mesures propres à faciliter le déroulement de la conciliation, de même que le calendrier des rencontres.

«La [consultation] a lieu à huis clos, sans frais, sans formalités ni écrit préalable.

«Elle est tenue en présence des parties et, le cas échéant, de leurs représentants. Le conciliateur peut, si les parties y consentent, les rencontrer séparément. Peuvent également y participer les personnes dont la présence est considérée utile au règlement du litige par le conciliateur ou les parties.

«31.03. À moins que les parties n'y consentent, rien de ce qui a été dit ou écrit au cours d'une séance de [consultation] n'est recevable en preuve devant un tribunal judiciaire ou devant une personne ou un organisme de l'ordre administratif lorsqu'il exerce des fonctions juridictionnelles. Les parties doivent en être informées par le conciliateur.

«31.04. Le conciliateur ne peut être contraint de divulguer ce qui lui a été révélé ou ce dont il a eu connaissance dans l'exercice de ses fonctions, ni de produire un document confectionné ou obtenu dans cet exercice devant un tribunal judiciaire ou devant une personne ou un organisme de l'ordre administratif lorsqu'il exerce des fonctions juridictionnelles.

«Malgré l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès à un document contenu dans le dossier de conciliation.

«31.05. Tout accord est constaté par écrit. Il est signé par le conciliateur et les parties et, le cas échéant, par leurs représentants et lie ces dernières.

«L'accord intervenu à la suite d'une séance de conciliation présidée par un membre du tribunal met fin à l'instance et devient exécutoire comme une décision du tribunal alors que celui intervenu à la suite d'une séance de conciliation tenue par un membre du personnel a les mêmes effets s'il est entériné par le président du tribunal, par le vice-président désigné en vertu de l'article 10 ou, selon le cas, par le membre du tribunal ou le greffier spécial désigné par l'un d'eux.

«31.06. Lorsqu'il n'y a pas d'accord ou que l'accord n'est pas entériné, le tribunal tient une audition dans les plus brefs délais. Le membre du tribunal ayant présidé la séance de conciliation ne peut poursuivre l'instruction de l'affaire.»

Alors, au niveau des explications... Est-ce que vous voulez que je donne des explications à tous les articles ou ça peut aller?

La Présidente (Mme Dansereau) : À tous les articles?

Mme Thériault : Peut-être c'est intéressant, pour les fins d'enregistrement, d'avoir les explications. Des fois, ça peut soulever des questions.

Mme Laforest : Pas de problème. Alors, si on regarde l'article 78, l'article 31 de la Loi sur la Régie du logement, par une série d'articles, vise à encadrer le processus de conciliation entre le locateur et le locataire.

L'article 5 de la Loi sur la Régie du logement prévoit que la régie doit favoriser cette conciliation. Au niveau de la conciliation, on en avait discuté ensemble. Ça, c'était déjà discuté. Bien qu'un service de conciliation soit offert par la régie, ce processus n'est assujéti à aucun encadrement législatif, ce qui est vraiment important.

L'article 31. Le nouvel article proposé prévoit qu'une séance de consultation peut être offerte aux parties de la régie dès la réception de la demande.

L'article 31.01. Le nouvel article 31.01 énonce l'objet et l'intérêt de la conciliation.

L'article 31.02. Celui-ci prévoit les modalités de la conciliation. Il confie au conciliateur la responsabilité de définir... des parties, entre les parties, les règles applicables et les mesures propres à faciliter le déroulement de la conciliation. Alors, cet article prévoit que la conciliation est tenue en présence des parties, de leurs représentants, mais que le conciliateur peut les rencontrer séparément, ce qui est vraiment respectable. Il permet enfin aux personnes dont la présence est considérée utile au règlement du litige par le conciliateur ou les parties de participer à la séance.

L'article 31.03. Alors, ce nouvel article énonce ce qui a été dit, ce qu'on a dit auparavant, durant la séance de consultation, que ça ne peut pas être reçu en preuve devant un tribunal judiciaire, devant une personne ou un organisme de l'ordre administratif.

L'article 31.04. Alors, cet article vient assurer la confidentialité des échanges. Puis cet article prévoit également une exception à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et à la protection des renseignements personnels afin que nul n'ait droit d'accès à un document contenu au dossier de conciliation.

Et l'article 31.05. Le nouvel article prévoit que l'accord survenu lors d'une séance de conciliation doit être constaté par écrit et signé par le conciliateur et les parties ou leurs représentants, le cas échéant. Donc, il prévoit que cet accord lie les deux parties.

31.06. L'article 31.06 prévoit enfin que tribunal tient une audition lors de l'échec de la conciliation, si ça n'a pas fonctionné, évidemment, lorsque l'entente survenue n'est pas entérinée, cette audition ne pouvant être tenue par le membre ayant présidé la séance de conciliation, le cas échéant.

Alors, merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a des interventions? Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Comme vous voyez, c'est un article qui est quand même assez costaud. Il y a beaucoup de volets. Techniquement, Mme la Présidente, on pourrait prendre 20 minutes par chaque paragraphe, là, étudier article par article pour être bien sûr que c'est correct. Ce n'est pas le but de mon intervention, soyez rassurée, là, sauf que, dans les commentaires des gens qu'on a entendus, j'ai des commentaires qui sont divergents, mais il y a des questionnements qui sont réels, qui sont importants. Puis j'aimerais ça qu'on prenne le temps d'en discuter. Donc, ça se peut qu'on passe un petit peu plus de temps sur cet article-là, mais c'est parce qu'il est costaud, O.K.? Donc, ce n'est pas pour perdre du temps ou pour étirer le temps, pas du tout, là, je veux juste qu'on soit au bon endroit.

Lorsque je regarde ce que le Barreau dit, bien, évidemment, il revient avec le fait qu'il voudrait bien que ce soit un avocat qui soit habilité à être greffier pour pouvoir faire la conciliation. Donc, j'entends qu'il y a une responsabilité quelque part. Donc, ça, je pense que c'est correct. C'est le point le plus facile. C'est pour ça que je l'ai passé en premier.

Là, on a la CORPIQ qui émet plusieurs bémols qui sont intéressants, et je vais vous lire ici un extrait où on dit : «La CORPIQ est d'accord avec cette mesure [qui est] prévue à l'article 78 du projet de loi[...], mais à certaines conditions.

«Comme mesure incitative, les frais judiciaires de la demande devraient être remboursés lorsque les parties ont recours à la médiation.»

Donc, c'est un premier point que je soulève à l'équipe de la ministre : Est-ce qu'on peut ou pense à rembourser les frais à partir du moment où les parties ont recours à la médiation? Vous n'êtes pas obligée de me répondre au fur et à mesure, là, vous pouvez le prendre en note puis le faire en bloc après, il n'y a pas de problème, O.K.?

Après ça : «Les séances de conciliation ne doivent pas être administrées par un régisseur, comme le prévoit le projet de loi n° 16. En effet, nous ne croyons pas la pertinence et le gain de déplacer un — ou plusieurs — régisseur nommé par le gouvernement à la suite d'un processus duquel on attend une disponibilité totale pour des audiences [ou] pour rédiger des décisions. Nous croyons que la conciliation devrait être principalement confiée à des personnes autres que des régisseurs. Y compris en région, il est certainement possible de recourir à un médiateur-conciliateur à temps partiel ou médiateur accrédité indépendant, adéquatement formé.»

J'ai en mémoire ce que le président nous a dit un peu plus tôt sur le fait que le président peut s'adjoindre d'autres personnes, dans le cadre de ses fonctions, pour faciliter l'administration de la justice puisqu'il n'a que deux vice-présidents qui font partie officiellement de l'organigramme du président.

Donc, ma question est la suivante : Est-ce que vous pensez, dans votre pouvoir discrétionnaire que vous avez, qu'il est possible que, pour l'administration de la bonne justice, qu'on puisse utiliser autre personnel que du greffier, dans ce cas-ci, qu'on parle de médiateurs accrédités indépendants qui auraient été adéquatement formés, comme le demande la CORPIQ?

On continue en disant que «l'impartialité aurait pu être compromise si un régisseur qui agit comme conciliateur était ensuite appelé à trancher le litige après que cette conciliation ait avorté. Cette faille dans le projet de loi n° 401 a été corrigée dans le projet de loi n° 16.» Donc, on comprend que quelqu'un qui fait la conciliation en aucun cas ne serait appelé à être le juge dans la cause si on s'en va au tribunal administratif, ce qui est correct.

Et je vais continuer en vous disant : «Par ailleurs, la CORPIQ n'est pas d'accord pour que soit amorcé un processus de conciliation si une date d'audience n'est pas préalablement fixée. [Puis] l'énoncé "Le tribunal tient une audition dans les meilleurs délais", tel [qu'il est] proposé dans le projet de loi n° 16, comporte un trop grand risque. On peut alors s'attendre à ce que la conciliation soit utilisée de mauvaise foi par l'une des parties pour gagner du temps. En revanche, si la date est connue, cela accélérera le [dossier] d'en venir rapidement à une entente. Enfin, l'absence de date d'audience dispense la régie d'une certaine imputabilité advenant un manque de ressources pour instruire la cause. Ce [qui] n'est pas souhaitable.»

Donc, vous voyez ici qu'il y a quand même des questions fort importantes qui sont légitimes aussi de la CORPIQ. Est-ce que vous voulez qu'on réponde à ça avant de retourner au RCLALQ?

• (16 h 40) •

Mme Laforest : Oui. En fait, pour le point que vous venez juste de parler, justement, au niveau de la conciliation, moi, je peux vous dire que la conciliation est vraiment, vraiment positive et populaire maintenant. Alors, quand on dit que la CORPIQ demande de prévoir que le processus de conciliation ne puisse être amorcé tant qu'une date d'audience n'a pas été fixée, alors, moi, ce que je peux vous dire, c'est que le processus de conciliation, en fait, ça ne retarde pas du tout, du tout la tenue de l'audience. Ça fait que le fait de prévoir le processus de conciliation, ça n'a aucun lien avec la tenue de l'audience qui va arriver dans le futur.

Ensuite, qu'est-ce que... Au niveau des conciliateurs professionnels, la CORPIQ disait de confier la conciliation à des personnes autres que les régisseurs. C'est déjà fait, c'est déjà prévu, on en a discuté tantôt également, puis c'est des conciliateurs, mais des conciliateurs formés, des conciliateurs professionnels qui sont formés pour ça.

Ensuite, quand la CORPIQ demande... prévoir que les frais judiciaires de la demande soient remboursés lorsque les parties ont recours à la médiation, bien, on a statué comme de quoi que c'est le principe de l'utilisateur-payeur. En fait, c'est pour ça qu'on a statué sur... à dire que le paiement des frais judiciaires permet l'application du principe. Puis, si on change ça comme ça au niveau du principe... Je pense que le principe de base, utilisateur-payeur, si on enlève ça, je ne suis pas convaincue qu'il va y avoir respect d'une ou l'autre partie dans le jugement des causes plus tard. Ça fait que c'est... ça répond aux questions.

Il y a le Barreau. Il y avait une question, je pense, hein, sur le Barreau.

Mme Thériault : ...la formation des gens, qu'ils soient avocats.

Mme Laforest : Ah! ça aussi... Ça, on l'a... Attendez.

(Consultation)

Mme Laforest : Alors, au niveau de la CORPIQ, ça répond à la question que je disais tantôt, que ce ne sont pas des avocats, ce sont des conciliateurs professionnels. Ça fait qu'on répond aux quatre questions.

Mme Thériault : ...donc, à ce moment-là, on ne déplace pas des régisseurs, donc il y a réellement un gain, parce que vous faites affaire avec d'autres personnes. C'est beau, pas de problème, je comprends ce que vous dites. Par contre, le principe de l'utilisateur-payeur, c'est que, normalement, quelqu'un qui va aller à la Régie du logement va payer des frais pour inscrire, et, à partir du moment où on s'en va en conciliation puis qu'on règle en conciliation, on va avoir payé pour un service qu'on n'aura pas obtenu. C'est pour ça que la CORPIQ demande le remboursement.

Mme Laforest : ...rendu, oui, il y a un service rendu.

Mme Thériault : Bien, je... C'est pour ça que la question se pose. Je comprends qu'à ce moment-là les frais qui ont été payés la première fois, normalement, auraient dû servir à payer une portion ou l'inscription de la cause au tribunal administratif comme tel, mais que le fait qu'on aille en conciliation, on va désengorger un endroit pour peut-être avoir une chance de succès et que, si on réussit, on ne pourra pas récupérer ces frais-là, parce que la conciliation engendre quand même des frais qui ne seront pas chargés ni à l'un ni à l'autre. C'est ce que je comprends.

Mme Laforest : Exact.

Mme Thériault : O.K. Combien... c'est combien, les frais?

Mme Laforest : 75 \$.

Mme Thériault : 75 \$ chaque fois qu'on inscrit ou s'il y a différents tarifs en fonction des causes?

Mme Laforest : Entre 75 \$ et 78 \$.

Mme Thériault : Entre 75 \$ et 78 \$. Donc, on peut penser que, si on fait de la conciliation et que ça a coûté 75 \$ ou 78 \$, ce n'est quand même pas si pire que ça pour avoir des séances de conciliation où on va régler les choses. J'entends votre argument. Je pense que c'est correct. Un avocat spécialisé coûterait probablement plus cher, donc c'est correct. Je pense que je peux me ranger à ça.

Par contre, je ne suis pas d'accord avec vous lorsque vous dites que ça n'allongerait pas les délais, parce que... Et j'entends le point de la CORPIQ, c'est que quelqu'un qui est mal intentionné, je ne parle pas de quelqu'un qui veut vraiment régler, là, O.K., mais il y en a qui vont vouloir gagner du temps puis qui vont voir, avec la possibilité de la conciliation, d'ajouter une étape supplémentaire, ce qui va avoir pour but d'allonger le délai, dans un cas comme dans l'autre, là, ça peut être le propriétaire ou le locateur, là, pour moi... le locateur ou le locataire. Et, en ajoutant une possibilité de conciliation, si on ne met pas de date au bout, c'est une étape supplémentaire qui va s'ajouter, alors qu'à partir du moment où on inscrit une cause il y a différentes étapes qui se font, puis la conciliation, il faudrait qu'elle se fasse parallèlement. Et là je comprends que, si elle se fait parallèlement, on va avoir automatiquement une date pour être capable de continuer, parce que, sinon, quel gain on fait avec la conciliation?

Ça fait que j'aimerais juste, si c'était possible de le préciser, pour rassurer les gens de la CORPIQ, que, oui, effectivement, ça va se faire parallèlement, en même temps, puis que, si la cause n'est pas entendue parce qu'on a concilié, tant mieux, vous la retirez puis vous en passez une autre, c'est tout.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, moi, je vais donner mon point de vue par rapport à ça parce qu'il faut comprendre que le but est toujours d'accélérer, hein, les causes. Donc, la conciliation est vraiment importante, elle est de plus en plus utilisée. Par contre, c'est deux choses différentes. Quand on règle en consultation, c'est une chose puis, quand on s'en va en audience, c'est une autre chose. Ça fait qu'on ne peut pas comparer, parce que c'est complètement deux choses différentes.

Alors, moi, je vais laisser Me Simard répondre. Par contre, je crois que c'est dans la même veine que... vous allez bien l'expliquer également, mais c'est complètement deux choses différentes. Puis la conciliation, bien, vous comprendrez qu'on accélère, on libère des causes qui sont en attente.

M. Simard (Patrick) : Alors, afin de vous rassurer, effectivement, le processus de conciliation ne retarde en rien la tenue d'une audience puisque ce sont des démarches qui se font effectivement en parallèle. Et l'objectif de la conciliation est justement de ne pas avoir à convoquer les parties et de prévoir du temps d'audience qui, s'il advenait la réussite de la conciliation, serait inutile. Alors, l'objectif, justement, c'est d'y aller en parallèle. Il n'y a pas de vases communicants entre le fait que vous allez en conciliation par rapport à un impact sur l'adjudication, du tout.

Mme Thériault : Et, si vous vous rendez compte qu'il y a des gens qui vont demander de la conciliation pour gagner du temps puis repousser, vous faites quoi avec ça?

M. Simard (Patrick) : En fait, comme je viens de vous l'énoncer, on ne tient pas compte du fait qu'il y ait ou non une conciliation pour fixer les audiences. Les audiences sont fixées en fonction du degré d'urgence de chacun des dossiers qui sont apportés devant le tribunal, sans égard au fait qu'il y ait ou non une offre de conciliation en parallèle. Ça ne change absolument rien. Si vous avez un délai d'attente pour une audience, c'est en fonction du degré d'urgence de votre dossier et non pas le fait qu'il y ait ou non un processus de conciliation.

Mme Thériault : Ce qui veut dire que les causes urgentes, exemple... Donnez-moi un cas de figure pour que les gens puissent bien comprendre puis que ce soit de nature à rassurer.

M. Simard (Patrick) : Oui, bien, en fait, sans égard à la nature du dossier, dès que vous avez une demande qui est portée au tribunal, si vous avez une demande considérée urgente, par exemple de la moisissure, des problématiques d'accès au logement, vous allez être entendu dans un délai très court puisque ce sont des dossiers urgents. Si, en parallèle de cette urgence, si on prend deux semaines pour vous convoquer ou une semaine, bien, à ce moment-là, vous aurez quand même accès à un conciliateur le jour de l'audience, avant l'audience en parallèle. Et je me permettrai de vous préciser également que, dans un autre tribunal administratif, le Tribunal administratif du travail, pour ne pas le nommer, il y a un processus de conciliation dès le dépôt de la demande. Alors, ça n'a pas de lien non plus avec l'adjudication.

• (16 h 50) •

Mme Thériault : Je suis rassurée. Évidemment, on verra à l'usure... pas à l'usure, à l'usage, pardon. Pas à l'usure. À l'usage, moi aussi, j'aime mieux ça. C'est comme certains mots... À l'usage, on verra à l'usage s'il y a des gens qui abusent de la procédure. Mais ce que vous me dites est de nature à me rassurer parce que, oui, effectivement, vous avez totalement raison, à partir du moment où il y a de la conciliation qui est partie en même temps, comme, exemple, au tribunal du travail, souvent ça va favoriser un règlement beaucoup plus rapide que d'aller au bout. O.K., ça va pour la CORPIQ.

Par contre, on était rendus maintenant... j'avais gardé les recommandations du RECLAQ... RCLALQ, pardon, la recommandation n° 3, où on disait : «Considérant les risques associés à une utilisation accrue de la conciliation, à la fois pour les parties plus vulnérables et pour la jurisprudence, la conciliation devrait être 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.»

Ce regroupement-là invoquait le fait que moins on va rendre de jugements, moins on va avoir de jurisprudence parce qu'il n'y a pas de jugement, donc on ne peut pas comptabiliser de jugement parce qu'on va les avoir réglés avant. Donc,

évidemment, ce n'est pas de nature à favoriser un courant jurisprudentiel, je comprends, et ils demandaient de limiter la conciliation seulement sur les ententes de paiement.

Lorsqu'on parle de conciliation, ça va s'appliquer exactement à quoi? À tous les volets? Est-ce que vous pouvez nommer tous les volets pour qu'on puisse les entendre?

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, si on veut atteindre notre objectif de réduire les délais et d'augmenter notre productivité, évidemment, il y a certains dossiers qui seront ciblés davantage que d'autres. Pour vous rassurer à l'égard du non-paiement de loyer, il y a toujours un service de conciliation qui pourra être disponible — en train de le déployer actuellement — au jour des audiences pour permettre aux parties de se rencontrer et trouver des terrains d'entente avant d'entrer dans la salle d'audience et de procéder à l'audition à proprement parler.

Donc, il y a des dossiers qui seront ciblés, c'est ce que je vous disais il y a un moment, afin de diminuer justement notre temps d'attente. Donc, nos audiences qui peuvent prendre, disons, une journée, parce que la cause est complexe, ce seront notamment ceux qui seront visés. Parce qu'une journée entière on peut faire aussi autre chose que passer qu'un seul dossier, on pourrait en passer autour de 80 si ce sont des dossiers de... bien, pas de moindre importance, mais disons qui demandent moins de temps d'audience. Alors, évidemment, ce sera dans la mesure où le service est déployé à tous les types de dossiers, mais tout d'abord on va viser les dossiers qui nous amènent une performance davantage plus grande. C'est ça, l'objectif, pour le moment.

Mme Thériault : O.K. Puis on va utiliser la conciliation dans le non-paiement de loyer. Après, les autres types de...

Mme Laforest : Il y a toutes les possibilités.

Mme Thériault : Oui? O.K. Mais c'est juste pour les fins d'enregistrement que j'aimerais entendre...

Mme Laforest : O.K.

Mme Thériault : Je m'excuse.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, tous les dossiers sont susceptibles de faire l'objet d'une conciliation, si les parties le demandent. Alors, il n'y a rien qui est exclu, mais il y a des avantages qu'on y retrouve, sur le plan de la productivité, de viser certains dossiers qui prennent plus de temps à être entendus, mais ça ne fait pas en sorte qu'il y a cependant des exclusions quant à la possibilité d'obtenir ou non un conciliateur pour résoudre le litige.

Mme Thériault : O.K. Et, si je vous disais qu'au 31.1... au 31.01, je m'excuse, quand on dit : «La conciliation a pour but d'aider les parties à communiquer, à négocier, à identifier leurs intérêts, à évaluer leurs positions et à explorer des solutions mutuellement satisfaisantes», vous avez un alinéa, là, qui dit : «Elle ne suspend pas le déroulement de l'instance.» Si, mettons, je vous disais que ça serait peut-être bien de dire qu'elle ne suspend pas et ne retarde pas le déroulement de l'instance, qu'est-ce que vous en pensez? Ou ne «doit pas suspendre» ou «ne doit pas retarder». Qu'est-ce que vous en pensez?

Mme Laforest : Mais, si elle ne la suspend pas, elle ne le retarde pas.

Mme Thériault : Non, mais c'est parce que suspendre, ça veut dire qu'on ne suspend pas, on continue, mais il ne faut pas non plus que la demande de conciliation ait pour but de retarder.

Mme Laforest : Sauf que, si on ne suspend pas, dans ma tête à moi, puis je pense que dans toute logique, on ne le suspend pas, donc ça continue automatiquement, là, c'est comme évident, là.

Mme Thériault : Bien, oui puis non. Mais c'est parce que je veux juste m'assurer que quelqu'un qui va lire ça pourra dire : Je ne peux pas me servir de ça pour retarder. Vous comprenez? C'est juste ça. Ce n'est pas... Je pense que c'est peut-être une petite modification qui serait intéressante à mettre, ça n'enlève rien puis ça permet juste d'avoir peut-être une sûreté supplémentaire.

Mme Laforest : On peut vérifier.

Mme Thériault : On peut suspendre quelques instants.

Mme Laforest : On va suspendre.

La Présidente (Mme Dansereau) : On va suspendre pour vérifier. Suspension.

(Suspension de la séance à 16 h 55)

(Reprise à 16 h 57)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre les travaux. Donc, je cède la parole à Mme la ministre.

Mme Laforest : O.K. Parce qu'on se posait des questions à la phrase «elle ne suspend pas le déroulement de l'instance». Donc, elle continue, évidemment. Puis on se demandait si on ne pouvait pas ajouter quelques... un mot ou... pour indiquer que la... en fait, que le déroulement de l'instance ne s'arrête pas.

Par contre, on vient de vérifier, puis cet article-là, cette modalité-là est prise dans la Loi sur la justice administrative. Donc, si on change ça ici, il faut aller encore là dans la Loi sur la justice administrative changer la phrase. Puis, selon moi, c'est... je pense qu'on est mieux de la laisser comme ça, parce que, là, on ne viendra pas changer la Loi sur la justice administrative. Si on change un mot... Parce que la phrase qui se dit : «Elle ne suspend pas le déroulement de l'instance», ça veut dire automatiquement que ça continue. Ça fait que je pense qu'il y a un enjeu, ici, de ne pas aller... de ne pas commencer à aller changer ou clarifier quelque chose dans la loi de la justice.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Laforest : C'est parce que, si on ouvre ça, on ouvre d'autre chose, là, c'est ça, il faut être prudent.

Mme Thériault : Oui, j'entends. Sauf que, là, de l'autre côté, tu sais, peut-être qu'on n'a pas pensé, quand on a fait l'autre loi, que, justement, ça pouvait retarder ou changer des choses. Ce n'est pas parce... Tu sais, on passe notre temps à faire des modifications de lois qu'on a déjà écrites, puis on va le voir un peu plus tard où on va corriger des versions anglaises ou des oublis qui ont été faits. Puis, honnêtement, moi, je pense qu'on... si... Là, on l'écrit, là, c'est nouveau. Ça fait que je pense qu'on peut dire : «Elle ne suspend pas ni ne retarde le déroulement de l'instance», tu sais, ça... Je comprends qu'il y a une autre loi, là, mais, à un moment donné, on changera l'autre loi aussi, là, tu sais, puis c'est... Je pense juste que c'est une logique d'évidence. J'avais une discussion avec mon collègue de Vimont, qui pourrait ajouter sur l'argumentaire, si vous lui passez la parole, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais passer la parole...

M. Rousselle : Il faut attendre qu'elle revienne.

Mme Laforest : Est-ce qu'on peut suspendre? Parce qu'on essaie de voir... Parce qu'il ne faut surtout pas commencer à changer l'autre...

La Présidente (Mme Dansereau) : On va suspendre quelques minutes.

(Suspension de la séance à 16 h 59)

(Reprise à 17 h 14)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons reprendre... Suite aux discussions, le gouvernement va déposer un amendement. On vient de le recevoir, on va le... On ne l'a pas reçu encore? Bon, je m'excuse, j'ai peut-être été trop vite. Mme la ministre, pendant qu'on va le distribuer, est-ce que vous voulez prendre la parole pour peut-être l'expliquer?

Mme Laforest : Alors, je vais relire, je vais recommencer où on était rendus, parce que l'article 31.01 disait : «La conciliation a pour but d'aider les parties à communiquer, à négocier, à identifier leurs intérêts, à évaluer leurs positions et à explorer des solutions mutuellement satisfaisantes. Et

«Elle ne suspend pas le déroulement de l'instance.»

On a demandé une petite justification. Alors, on va déposer un amendement pour remplacer le deuxième alinéa de l'article 31.01 proposé par l'article 78 par le suivant :

«L'instance se poursuit sans délai supplémentaire malgré la conciliation.»

Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? La députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui, merci, Mme la Présidente. Évidemment, l'intervention que j'ai faite, c'est parce qu'on ne voulait pas que les gens utilisent la conciliation pour retarder le processus comme tel. Donc, dans l'alinéa, de la manière que c'était écrit, ça disait : «Elle ne suspend pas le déroulement de l'instance.» J'avais suggéré peut-être : Elle ne suspend pas le déroulement de l'instance ni ne la retarde. Mais je pense que la formulation qui est utilisée ici par la ministre, avec «l'instance se poursuit sans délai supplémentaire, malgré la conciliation», a le mérite d'être claire, Mme la Présidente, et c'est à ma grande satisfaction. Donc, on peut procéder au vote si le député de Laurier-Dorion n'a pas de commentaire.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

Mme Laforest : Non, c'est bon.

La Présidente (Mme Dansereau) : C'est bon? Le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Un commentaire, Mme la Présidente. Le but de la conciliation, c'est d'arriver à une entente. Je pense que c'est le véritable... En ce qui me concerne, là, c'est un objectif très, très important d'arriver à une entente. Et évidemment, des fois, une entente... une conciliation peut prendre un peu plus longtemps, là, étant donné la complexité du dossier et les arguments des parties, etc. Mais là il y a une échéance finale, là, qui peut, comment dire, compromettre la réussite d'une conciliation, donc, dans certains aspects, pas dans tous, là, dans une... Comme on dit dans le langage syndical, une entente négociée, c'est toujours mieux qu'une entente imposée. Et donc, en ce qui me concerne, je vais m'abstenir de voter sur cette modification-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Il y avait le député de Vimont qui m'avait demandé la parole avant. Tout est beau?

M. Rousselle : ...mais ça s'est réglé.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires avant de procéder à la mise aux voix? Est-ce que l'amendement à l'article 78 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que l'article...

Mme Thériault : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui?

Mme Thériault : Juste avant de terminer l'article 31, Mme la Présidente, j'ai eu une discussion avec la ministre où... et je l'ai dit ici, vous savez, nous, quand on est des porte-parole au niveau de l'opposition, on travaille avec les différents groupes, puis il y a des groupes qui ont été entendus en commission parlementaire, d'autres n'ont pas été entendus. Puis, évidemment, quand on fait un projet de loi, il faut juste s'assurer que ceux qui ont des questionnements ou des vœux soient exprimés ici, à l'Assemblée. Il y a des groupes qui ne sont pas venus. Donc, évidemment, on a pris le temps, nous, de parler avec les différents groupes pour savoir : Est-ce qu'il y a quelque chose qu'on peut ajouter dans le projet de loi qui pourrait faire votre bonheur? Vous comprendrez, Mme la Présidente, que je me fais la porte-voix d'un groupe qui a certaines demandes.

Et j'aimerais lire un courriel que j'ai reçu, mais, à ce moment-là, je pense que ça sera mission accomplie, parce que j'aurai fait état de cette demande-là, et ça permettra aussi à la ministre ou au président de la Régie de pouvoir répondre à cette demande-là. Je pense que c'est aussi intéressant... Oui, oui, ça peut être des demandes à l'intérieur d'un mémoire, des recommandations qu'on a... qu'on décide de donner suite ou pas. Mais, tout le long que ce projet de loi n'est pas adopté, si on peut le bonifier puis répondre aux demandes des groupes, je pense que c'est le rôle des parlementaires de faire état de ça.

Donc, c'est un courriel qui m'a été envoyé par la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique, qui nous dit : «Notre premier souhait est que, dans tous les cas de locataires bénéficiant de logements subventionnés — HLM, coopératives et OBNL — il devienne obligatoire de se prêter à une conciliation lors d'une demande de résiliation.»

Ce qu'on dit depuis le début, c'est que tu as le locateur puis le locataire, mais on a souvent l'image du propriétaire immobilier puis de l'individu qui va louer un logement. Mais on oublie qu'il y a des HLM, des coopératives et des OBNL qui vont devant la Régie du logement aussi pour régler certains litiges avec les gens qui demeurent, donc, et on comprend que, lorsqu'on est dans une coopérative ou dans un HLM, bien, il y a une portion, des fois, en subvention avec la Société d'habitation du Québec. Il peut y avoir une coopérative qui est indépendante, autonome financièrement, mais qu'un non-paiement de loyer peut faire porter une charge supplémentaire sur le dos de la coopérative. Donc, je comprends qu'il y a un paquet de demandes qui peuvent différer de ce qu'on entend normalement. C'est pour ça que je tiens à lire le courriel, puis on regardera après ça la réponse.

• (17 h 20) •

«Donc, l'article 31 pourrait inclure une clause indiquant que tout organisme d'habitation qui reçoit de l'aide financière octroyée par la Société d'habitation du Québec à des fins d'exploitation et d'entretien d'immeubles d'habitation doit se soumettre à la procédure de conciliation lors d'une demande en résiliation.

«Notre deuxième souhait est que la fameuse règle qui veut que l'on prononce automatiquement la résiliation le 21 du mois en cas de non-paiement complet du loyer soit amendée dans le cas d'organismes d'habitation qui reçoivent de l'aide financière de la SHQ afin que le tribunal — entre parenthèses un greffier spécial — puisse imposer et non plus seulement entériner une entente de paiement. Ainsi, le greffier pourrait entendre les parties et imposer une entente de paiement raisonnable qui tient compte de la capacité de payer du locataire et la capacité financière de l'organisme à recevoir son dû. Entendu que le non-respect de cette entente pourrait mener à la résiliation du bail.

«Nous ne savons pas précisément où inclure ce nouveau pouvoir du tribunal, peut-être à l'article 30.2, sous le pouvoir des greffiers spéciaux, en ajoutant le paragraphe suivant après le premier alinéa : "Dans le cas de demandes provenant d'un organisme d'habitation qui reçoit de l'aide financière octroyée par la SHQ à des fins d'exploitation et d'entretien d'immeubles d'habitation, le greffier peut imposer aux deux parties une entente de paiement afin d'éviter la résiliation du bail."»

Donc, évidemment, on comprend tous qu'il y a aussi la réalité des gens qui vivent dans les HLM, qui vivent dans les OBNL, qui vivent dans nos coopératives, et souvent le montant du loyer va être défini en fonction de la source de revenus de ces gens-là, qu'ils ont. Donc, évidemment, si tu es sur l'aide sociale, on comprend que le montant des chèques qu'on reçoit est petit et que la portion du loyer devrait aller à peu près à 25 %, si je ne m'abuse, du montant total de revenus de la personne, ce qui fait qu'on ne parle pas très souvent d'un loyer de 1 000 \$, on peut parler d'un loyer de 250 \$, 300 \$, 350 \$, mais que, s'il arrive trop souvent de non-paiements de loyer, ça peut créer une réelle problématique pour un organisme qui est, dans ce cas-là, une coopérative ou une habitation à loyer modique.

Donc, c'est une problématique qui est réelle, parce qu'il y a une clientèle qui est beaucoup plus pauvre, entre guillemets, donc qui a moins les moyens, mais ça n'empêche pas qu'il faut essayer de garder un équilibre aussi sur les organismes à but non lucratif qui, elles, pourraient se retrouver en difficultés financières s'il y a trop de cas de non-paiement de loyer. Donc, j'aimerais avoir peut-être des indications et des précisions par rapport à ces demandes-là. Et je comprends que c'est une demande, qui est certainement légitime, ici, d'un groupe, qui pourrait avoir aussi des effets négatifs sur l'autre portion, qui est le locateur... le locataire, pardon. Donc, j'aimerais vous entendre là-dessus.

La Présidente (Mme Dansereau) : ...céder la parole à Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci. Alors, tout d'abord, l'idée d'imposer un processus de conciliation... imposer s'avérerait contre-productif. Ça irait à l'encontre des fondements mêmes de la conciliation, qui veut que chacune des parties soit disposée à faire des concessions, à trouver des alternatives au règlement de leur conflit, d'une part. Mais vous l'avez évoqué avec justesse que les programmes d'aide tiennent compte de la capacité de payer des ménages. Et le fait d'imposer à un organisme de recevoir moins que ce qui lui est dû apparaît créer un traitement différent entre l'ensemble des locataires du Québec, donc, c'est-à-dire, ceux qui bénéficient d'une aide au logement et ceux qui n'en bénéficient pas. Ça pourrait avoir cet effet-là. Alors, que l'on soit à Iqaluit, Rimouski ou Anjou, les droits des uns et des autres devraient être similaires à la grandeur du Québec. C'est ce qui a été retenu dans la réflexion lorsque nous avons reçu ces propositions également.

Mme Thériault : D'accord.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

Mme Laforest : Non.

Mme Thériault : Ça va.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Donc, on avait voté...

Mme Thériault : Mme la Présidente?

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui?

Mme Thériault : Au niveau du Tribunal administratif du logement, est-ce que vous regardez aussi la possibilité de travailler avec des organismes dans les régions pour aider les gens, les accompagner s'il y a de la conciliation qui se fait? Est-ce qu'il est prévu de mandater des organismes particuliers ou si vous allez travailler avec les centres d'aide, d'accompagnement?

Mme Laforest : Je ne comprends pas la question.

Mme Thériault : Bien, c'est parce que je pense que vous allez avoir les centres d'accompagnement. Est-ce que, dans le cas de la conciliation, il va quand même y avoir des organismes qui vont pouvoir aider les gens, et est-ce que ça va être disponible dans les régions du Québec?

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

M. Simard (Patrick) : Oui, merci. Alors, pour préserver l'indépendance du tribunal et la fonction de conciliateur au sein du tribunal, il n'est pas envisageable que la Régie du logement, le Tribunal administratif du logement, aille en sous-traitance, pour employer l'expression, pour la conciliation. Alors, ce sont des membres de la fonction publique qui sont au sein du tribunal qui effectuent la conciliation et qui vont continuer à le faire. Et, dans la mesure du déploiement de nos effectifs, elle sera inévitablement offerte à la grandeur du territoire.

Mme Thériault : O.K. J'ai une question complémentaire, Mme la Présidente, qui va à peu près dans le même sens. Vous savez qu'il y a des organismes qui font... où il y a des fiducies où on va travailler avec eux précisément. Je pense, entre autres, à ceux qui sont à risque d'itinérance, où on va mandater une fiducie pour pouvoir verser les chèques, s'assurer du paiement des loyers lorsqu'on est dans un HLM, ou dans une coopérative, ou dans un OBNL. Est-ce que ça serait une possibilité peut-être à regarder, peut-être pas avec la régie, peut-être plus du côté du ministère?

Parce que, les gens, ils nous ont vraiment parlé que, quand tu as une fiducie, bien, ce qui arrive, exemple, pour les personnes qui sont à risque d'itinérance, c'est que le chèque qui est envoyé par l'État va être versé à une fiducie. La

fiducie, bon, qui est gérée par un organisme communautaire, très souvent, cette fiducie-là va s'assurer du paiement du loyer d'abord et avant tout, parce que c'est 25 %, et moi, je ne peux pas arriver puis dire... Bien, je pourrais arriver, moi, si j'étais à risque d'itinérance, s'il y a un organisme avec une fiducie, dire : Bien, tiens, regardez, là, prenez-le.

Et je sais que c'est une demande historique, pour les HLM puis pour certains organismes communautaires, de s'assurer qu'il y ait des fiducies un peu tout partout. Je sais qu'à Gatineau il y en a une. Ça fonctionne bien. Puis je pense que, dans le Vieux-Montréal aussi, il y en a, par rapport aux gens qui sont à risque d'itinérance, je vais le dire comme ça, où on peut s'assurer que le loyer est payé, parce que c'est assez difficile... Si tu ne paies pas ton loyer, tu n'as pas de loyer puis tu n'as pas de place pour rester.

Donc, le questionnement était : Est-ce qu'on peut s'assurer ailleurs en région de retrouver un service comme ça pour voir si on peut mettre sur pied certaines fiducies avec des organismes communautaires? Parce que l'effet, c'est que, s'il n'y a pas ce service-là, bien, les gens, il y en a qui vont recevoir le chèque le 1er, puis la priorité, ce n'est peut-être pas nécessairement de payer le loyer. Bien, si tu as la possibilité d'adhérer à une fiducie, et il y a des gens qui voudraient adhérer à une fiducie pour s'assurer que le loyer soit payé en premier, bien, on a cette possibilité-là. Mais malheureusement ce n'est pas offert partout, donc de là mon questionnement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Honnêtement, je trouve ça intéressant. Par contre, c'est sûr que, là, on touche à tous les aspects de la vie de l'individu, plus... autres aussi que le logement. On se comprend, là, quand on parle de soins particuliers au niveau de l'itinérance, je comprends tellement bien vos préoccupations. Mais en même temps ça englobe l'individu au complet dans son fonctionnement, puis dans toutes les orientations que l'individu a besoin, en fait. Ça fait que, là, on ne touche nécessairement et spécifiquement le logement, mais je trouve ça intéressant. C'est vrai, c'est une bonne préoccupation. Mais je pense que, dans ce cadre-ci... J'entends votre préoccupation, bref, là, je comprends très, très bien. Mais là on parlerait peut-être d'une possible fiducie, quand on sait qu'au départ tout être humain est apte à se défendre, à... Ça fait qu'il y a beaucoup d'enjeux dans ce que vous dites, mais j'entends quand même...

Mme Thériault : ...est au fait, Mme la Présidente, que c'est sûr que ce n'est pas dans le projet de loi, là. Je l'apporte là, après ça je n'en parlerai plus.

Mme Laforest : Oui, c'est ça, je trouve ça intéressant.

Mme Thériault : Mais c'est parce qu'on parle d'organismes communautaires, là, O.K.?

Mme Laforest : Oui, je comprends.

Mme Thériault : Parce que vous êtes quand même la ministre des Affaires municipales. Vous avez la possibilité de faire des projets pilotes dans différentes régions.

Mme Laforest : J'entends, c'est pour ça, je... c'est intéressant.

Mme Thériault : Puis moi, je vous invite à vous informer sur ce qui se fait ailleurs pour s'assurer que les gens puissent avoir un toit. Et, très souvent, la manière de pouvoir s'en sortir, c'est avec les fiducies qui sont créées.

Mme Laforest : J'ai tout à fait entendu, oui.

Mme Thériault : Mais, quand tu fais une fiducie, tu as un nombre maximal de personnes qui peuvent adhérer. Donc, il faudrait peut-être regarder... Puisque vous êtes responsable des deux chapeaux, bien, ça peut être intéressant de voir ce qui se fait et d'annoncer éventuellement quelque chose.

Mme Laforest : C'est intéressant, mais en même temps c'est comme une forme de tutelle, là.

• (17 h 30) •

Mme Thériault : Oui, mais il y a des gens qui voudraient y adhérer, mais ils n'ont pas la possibilité parce qu'il n'y a pas d'organisme, parce que ce n'est pas un sujet qui a été débattu. On parle d'habitation. Je pense que l'étude du projet de loi s'y prête. Puis, si on peut permettre à plus de gens de réintégrer la société quand la base, c'est un logement, bien, ça permet juste aux gens de pouvoir fonctionner, parce que tu ne peux pas avoir de logement si tu ne penses pas à payer ton logement, alors que, très souvent, les gens, d'une manière volontaire, vont aller adhérer à un organisme pour s'assurer que le loyer soit payé, puis après ça ils vont travailler avec d'autres organismes communautaires pour être capables de s'en sortir. Je pense que, puisqu'on parle d'habitation, qu'on parle de logement, bien, c'est correct d'en parler ici, mais je ne m'attends pas à ce que vous faisiez quelque chose dans la loi.

Mme Laforest : Parfait. Je prends en note. Oui, je prends en note tout ce qui a été dit.

Mme Thériault : Je veux juste que vous soyez sensibilisée puis que vous regardiez...

Mme Laforest : Oui, d'accord.

Mme Thériault : ...s'il y a une possibilité, peut-être, éventuellement, un, d'aller voir ce qui se fait déjà sur le terrain, de travailler avec les organismes, de voir si vous ne pouvez pas, peut-être, faire un, deux projets pilotes qui ne demandent pas beaucoup d'argent...

Mme Laforest : C'est vrai qu'on en a tellement, oui. Puis il y a déjà beaucoup de demandes des organismes, hein, ça, c'est déjà...

Mme Thériault : Oui. Bien, c'est quelque chose de bien.

Mme Laforest : Il y a des rencontres qui sont faites, mais c'est vraiment intéressant, oui. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je céderais la parole au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. En effet, la conciliation soulève des questionnements intéressants. Je relisais le mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, mieux connu comme le RCLALQ, et, première question qui me vient à l'esprit, qui était soulevée par ce regroupement-là, c'est la question de la jurisprudence. Ils affirment que, puisque le processus de conciliation n'amène pas à des décisions publiques fondées sur des arguments, etc., qui... c'est la façon de faire normale d'un juge, soit-il administratif ou autre, et la nature des causes qui vont être entendues ne seront pas connues, et ils craignent un appauvrissement de la jurisprudence en matière du droit du logement, alors qu'il y a plein de nouveaux enjeux très importants qui se manifestent. On en a parlé au courant de la journée : par exemple, les plateformes de location de tourisme temporaires qui viennent bouleverser, en quelque sorte, les relations entre locateurs et locataires. Et la question que je pose, là, c'est : Que répondez-vous à cette préoccupation-là d'appauvrissement de la jurisprudence en matière de logements?

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

Mme Laforest : Bien, je comprends... je vous entends très, très bien, oui, je comprends également. Parce qu'il faut aussi voir qu'il y a 67 000 dossiers qui sont travaillés. C'est ça, hein, qu'on travaille, 67 000 dossiers? Oui, je comprends la situation. Et il y en a 66 000 qui sont réglés, en moyenne, il en reste 1 000. Notre but, c'est de favoriser la conciliation, vous comprendrez. Honnêtement, je comprends, mais, en même temps, c'est une situation, je pense, qu'on a tout à fait le contrôle, puis ça se passe quand même très, très bien. On a les mesures pour les prendre.

Tu sais, quand on parle de la jurisprudence, je suis d'accord avec vous, mais, en même temps, je pense que... puis il faut rester sur les chiffres. Quand on règle 66 000 dossiers sur 67 000, puis notre objectif, c'est justement d'amener les parties à s'entendre, je pense qu'on est dans la bonne voie, là. Puis ça, il faudrait peut-être que cette association-là le voie et le constate, parce que c'est important des fois de ne pas juste voir les 1 000 dossiers qui sont en suspens ou qui sont plus difficiles à régler, mais peut-être que ce serait bon de voir les 66 000 qu'on règle. Je ne le sais pas. Avez-vous d'autres points à ajouter, Me Simard? Moi, je pense que...

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Bien, si vous me permettez. Le Tribunal administratif du logement conserve dans la loi son devoir, son obligation de renseigner les citoyens également. Alors, je pense qu'on peut déjà rassurer que... Bon, peut-être que la jurisprudence se fera peut-être moins, mais, entre nous, c'est la conciliation. Puis je ne suis pas certain qu'il y aura un nombre suffisant de dossiers enlevés de l'ensemble du processus d'adjudication pour avoir un impact sur la jurisprudence. Elle est plutôt stable, d'ailleurs. Mais, quoi qu'il en soit, on a un devoir de renseigner les citoyens. Alors, ils peuvent trouver leur compte, quant à leurs droits et obligations, d'une autre manière. Parce que ce devoir-là demeure dans la loi actuellement, donc, la diffusion de l'information, notamment par le site Web ou nos autres services.

M. Fontecilla : Puisqu'on instaure une toute nouvelle section, là, au Tribunal administratif, qui nous concerne, est-ce que vous avez des estimés sur le nombre total de causes qui pourraient être traitées par la méthode de la conciliation, qui pourrait être utile, si la matière et les circonstances le permettent? Parce que ça va être utilisé très largement. Sur les 67 000 dossiers qui vont être... qui sont en attente, est-ce que c'est la moitié? Est-ce que c'est un quart? Est-ce que vous avez des estimations, là, concernant le volume qui va être traité par la nouvelle procédure de conciliation?

La Présidente (Mme Dansereau) : Me Simard ou Mme la ministre?

Mme Laforest : C'est ça qu'on est en train de voir. Parce qu'on ne peut pas prévoir le nombre de personnes qui vont adhérer au processus. On regardait, est-ce qu'il y a des chiffres, vraiment... Tu sais, votre question est assez... est simple, mais, en même temps, complexe à définir parce qu'on ne peut pas prévoir l'avenir, là. Votre question, c'est comme si vous nos demandiez de prévoir l'avenir des causes qu'on va régler. Impossible de répondre à cette question-là, là, aujourd'hui.

M. Fontecilla : O.K.

Mme Laforest : C'est bon?

M. Fontecilla : O.K. Très bien, là.

Mme Laforest : J'aimerais bien prévoir, mais je n'ai pas encore ce don-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

M. Fontecilla : Oui, on pourrait en discuter longuement, mais, bon. Et je me réfère à une autre préoccupation qui a été soulevée, là, c'est qu'il semble... il y aurait des réflexions, des études, là, qui indiquent que, dans un processus de conciliation, il y a des rapports de pouvoirs qui tendent à s'y reproduire. Donc la partie la plus faible va être obligée d'adopter des positions de la partie la plus forte. On connaît en général c'est qui, dans les causes qui opposent le locataire et le locateur, les parties qui sont les plus faibles et les plus fortes.

Et nonobstant la nécessité, et c'est une nécessité que je reconnais, d'accélérer et de traiter davantage de dossiers, il y a d'autres considérations, aussi, qui rentrent en ligne de compte. Et vous savez que, lorsqu'on a un seul objectif, dans la vie, ça peut nous amener certains problèmes, là. Il faut considérer un ensemble de situations, là. Donc, voilà, comment faire en sorte pour que, dans la conciliation, la partie la plus faible ne soit amenée à céder plus qu'il ne lui revient, là, dans un processus de conciliation?

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : En fait, si j'entends bien... Je vais vous donner l'exemple, c'est le RCLALQ qui dit que les gens aimeraient ça être accompagnés d'un avocat, puis ils disent qu'ils n'ont pas les moyens d'être accompagnés par un avocat pour régler certaines causes. Sauf qu'en même temps les conciliateurs qu'on a parlé durant toute la journée, on a dit que les conciliateurs étaient des professionnels qui étaient soumis au code de déontologie, en fait. Donc, ils n'ont pas à dire : Moi, je devrais être représenté par un avocat, parce que les conciliateurs sont soumis au code de déontologie. Alors, il y a une certaine...

Entre vous et moi, si on regarde la personne qui dit : Moi, je n'ai pas la chance d'avoir un avocat, bien, je suis désolée parce que le conciliateur qui est là, qui est en place... Puis en même temps, aujourd'hui, on a donné la possibilité d'être accompagné avec un tiers de confiance, ce qu'on a accepté aujourd'hui. Alors moi, je peux vous dire que c'est une question de confiance.

Puis aujourd'hui, en donnant la possibilité d'être accompagné d'un tiers de confiance, tout de suite, on vient sécuriser la personne en lui disant : Regarde, il y a un code de déontologie, on est soumis... le professionnel, le conciliateur est soumis au code de déontologie, donc, en contrepartie, vous pouvez arriver avec une personne de confiance. Alors, on donne la personne de confiance, la personne est là pour nous entendre, qui est soumise.

Et, c'est sûr, il y a des possibilités, peut-être, que la personne qui a entendu la cause, selon la personne qui dépose la plainte, n'est pas une personne, selon elle, de confiance. Mais, en même temps, il y a une possibilité de déposer une plainte, là.

Mais, comme je vous dis, on ouvre et on encadre vraiment le citoyen qui veut déposer une plainte. On donne tous les moyens, aujourd'hui, puis on a accepté cette possibilité-là. Alors, il faut quand même rassurer les gens que... Je ne sais pas pourquoi les gens, aujourd'hui, diraient encore cette affirmation-là après tout ce qu'on est venu ajouter dans le projet de loi.

M. Fontecilla : Enfin, il y a des raisons pour lesquelles les gens pensent, ont ce type de raisonnement là. Mais j'aimerais aussi aborder la question des causes qui devraient ou ne devraient pas être traitées par un processus de... une mesure de conciliation, là. Par exemple, qu'est-ce qui pourrait être exclu d'une mesure de conciliation? Je vous donne un exemple peut-être anodin, là, et...

Mme Laforest : Il n'y a rien qui va être exclu, il n'y a rien, je vous le dis tout de suite, il n'y a rien.

M. Fontecilla : O.K. Très bien. Très bien...

• (17 h 40) •

Mme Laforest : Bon, c'est ça.

M. Fontecilla : Très bien. Je vous prends au mot, Mme la ministre. Par exemple, un locataire qui amène... qui va à la régie pour une cause d'insalubrité, vermine, O.K., son logement est infesté de coquerelles ou toutes sortes d'insectes indésirables, et cette personne-là juge, peut-être avec raison, qu'elle a un problème de santé. Et la régie, est-ce qu'elle pourrait être amenée à lui proposer une mesure de conciliation? Alors que, lorsqu'il s'agit de la santé, on pourrait se poser la question éthique... Est-il possible d'avoir une conciliation, lorsqu'il s'agit de questions de santé? Je vous soumetts ce cas-là, par exemple. On pourrait aussi trouver d'autres cas comme, par exemple, lorsqu'il y a des situations de harcèlement ou d'intimidation. Est-ce qu'on pourrait amener... traiter une situation de harcèlement ou d'intimidation dans une procédure de conciliation? J'aimerais ça que vous m'éclairiez sur ce sujet-là.

Mme Laforest : Oui. Bien, moi, je vais vous expliquer. Par exemple, quand vous dites... Puis je dis que toutes les causes peuvent aller en conciliation. Par exemple, vous donnez l'exemple de la vermine. Bien, s'il y a conciliation, possiblement que, peut-être, le propriétaire va proposer au locataire de quitter les lieux, tout simplement. Mais là c'est certain que, si on commence à donner plusieurs, plusieurs, plusieurs exemples... C'est certain qu'on pourrait en avoir plusieurs, exemples. Mais, quand je vous dis que tout le monde peut avoir droit à la conciliation, c'est ça qui est essentiel. Puis, oui, il peut y avoir entente entre les parties.

M. Fontecilla : Je reviens, Mme la ministre... Mme la Présidente, à une question que j'ai posée, il y a quelques minutes, sur la question de reproduire en conciliation des situations qui sont injustes. Par exemple, dans le cas de la vermine, effectivement, le locateur peut, comme vous l'avez dit, suggérer à la personne de s'en aller, O.K.? Est-ce vraiment une conciliation? Et, pour aller jusqu'à l'absurde, il pourrait y avoir une mesure de conciliation pour des mesures d'extermination hypothétiques ou à moitié. C'est qu'à un moment donné la conciliation ne suffit plus.

Par exemple, dans un cas patent de harcèlement ou d'intimidation, est-ce qu'on peut concilier deux parties qui ont ce type de relation là? Et cette conciliation-là ne va-t-elle pas se faire au détriment de la partie la plus faible, c'est-à-dire accepter, par la conciliation, des situations qui sont d'emblée inacceptables? C'est le sens de ma question. Et je vois que l'article proposé parle de circonstances : «...si la matière et les circonstances d'une affaire le permettent...» Est-ce que c'est là que ces questions-là seront balisées?

Mme Laforest : Mais, en fait, comme je l'ai dit tantôt, si la conciliation n'est pas possible, bien, c'est certain que c'est le conciliateur qui met fin à la possibilité de régler le litige. C'est réglé, c'est prévu dans le code de déontologie. Puis en plus, la cause, comme vous dites, la moisissure, c'est des causes urgentes, alors c'est certain que ça va être entendu rapidement.

Moi, je peux vous entendre, certains... plusieurs avec... Puis vous pouvez donner plusieurs, plusieurs, plusieurs exemples, mais, en même temps, c'est certain qu'on pourrait en discuter longtemps, longtemps ici, mais, quand je vous dis qu'on met un cadre normatif ici, aujourd'hui, dans le projet de loi, bien, c'est justement pour que des causes comme ça, il n'y a pas possibilité de conciliation. O.K., le conciliateur va arrêter la possibilité, mais, en même temps, il est soumis au code de déontologie, ça fait que c'est automatiquement applicable, là.

Ça fait que j'ai... Peut-être Me Simard pourrait continuer, mais moi, je pense que... C'est sûr que vous pouvez apporter tous les exemples que vous voulez, mais on n'avancerait pas rapidement. Mais je comprends. Mais le projet de loi, il est là pour faire avancer les causes. On ajoute des régisseurs, on ajoute de la visioconférence, on ajoute de la conciliation, on ajoute... Ça fait qu'il faut comprendre aujourd'hui qu'on est là pour, justement, débloquer le système au niveau de la Régie du logement. Me Simard, avez-vous quelque chose à ajouter, peut-être?

La Présidente (Mme Dansereau) : Compte tenu de l'heure, il est déjà 17 h 45, on va ajourner nos travaux. Je veux vous dire...

Une voix : Bien non! Il est moins quart.

Mme Thériault : Ce n'est pas à 18 heures?

La Présidente (Mme Dansereau) : Moi, j'ai... Non, mais, moi, ce n'est pas ça que j'avais sur l'horaire, mais on va vérifier.

Mme Thériault : O.K.

La Présidente (Mme Dansereau) : Bien, au début, ça finissait à 6 heures, et après j'ai un courriel, moi, c'était 5 h 45.

Mme Thériault : Mme la Présidente, vous savez que, de consentement, on peut tout faire dans le Parlement. On pourrait peut-être au moins terminer l'article sur lequel on était, avec notre consentement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je n'ai aucun problème. C'est juste que j'avais un courriel pour 17 h 45.

Mme Thériault : Parfait.

Mme Laforest : Ah! Me Simard avait terminé.

Mme Thériault : Ça fait qu'on peut passer au vote.

Mme Laforest : Ça fait qu'on va passer au vote.

M. Fontecilla : ...un amendement, selon les réponses qui sont offertes.

Mme Laforest : Je vais laisser Me Simard, si on peut quand même, s'exprimer. C'est quand même important de terminer cet article-là, selon moi, puis cette discussion-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Attendez, là, j'ai un autre courriel, c'est parce que...

Mme Laforest : Mais ça n'empêche pas que Me Simard peut continuer.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui, oui, oui. Allez-y, allez-y.

M. Simard (Patrick) : Merci, Mme la Présidente. Alors, comme le rappelle Mme la ministre à l'instant, les conciliateurs sont assujettis à un code de déontologie. Il est important de se le rappeler, parce que le code de déontologie

prévoit que le conciliateur doit veiller à ce que chaque partie soit informée, saisisse pleinement les aspects procéduraires du processus de conciliation, qu'elles comprennent aussi que le processus est volontaire, qu'elles peuvent le suspendre ou y mettre fin. Et le conciliateur a même l'obligation et le devoir de favoriser un climat de dialogue en vue de permettre à chacune des parties de faire valoir ses prétentions et faire preuve d'ouverture au point de vue de l'autre.

Et le code prévoit également que le conciliateur s'assure, et ça, c'est important, du consentement libre et éclairé des parties et leur capacité à prendre des décisions. Il a également le devoir, lorsqu'il l'estime utile et approprié, d'informer chacune des parties de l'importance de consulter un professionnel de leur choix pour les aider à faire des choix informés.

Alors, je pense qu'en se référant au code de déontologie, il peut être rassurant que l'équilibre sera maintenu entre chacun des participants.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. M. le député.

M. Fontecilla : En fait, je me demandais s'il n'y aurait pas lieu de penser à un garde-fou, en quelque sorte. Par exemple, un juge du tribunal... J'explore, hein? Parce que, d'après... Qui décide si, oui on non, cette cause peut... ne devrait pas aller en consultation? On va y aller par la négative, là, plutôt. Parce que, par exemple, d'après ce que je comprends, là, toutes les causes vont être... ou de façon générale vont être... On va proposer d'aller utiliser la mesure de conciliation.

Mon point est qu'il y a certains aspects pour certains litiges qui ne se prêtent pas à une conciliation. Je n'ai nommé que deux exemples, je n'en sors pas 15 000, deux exemples : par exemple, insalubrité, qui concerne des questions de santé, ou des questions de harcèlement ou d'intimidation, des causes qui, pour moi, ne se prêtent pas à une mesure de conciliation. Il peut y en avoir des plus graves, là. Mais, s'il y avait, en quelque sorte, un juge qui est comme dans une sorte de position... qui est en mesure de regarder l'ensemble de la chose et qui dit, par exemple : Ici, là, dans cette cause-là, non, il n'y a pas lieu d'aller en conciliation, on va aller dans une procédure normale pour distinguer ce qui est bien et ce qui n'est pas bien. Je pose cette question-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce que Me Simard...

Mme Laforest : Non, moi, je pense que j'ai tout dit. À moins que Me Simard voudrait rajouter, mais je pense qu'on a tout dit, là. En fait, c'est le processus normal des causes entendues, moi, je pense. Moi, j'ai assez expliqué ce point-là. Puis on est en train de décider qui peut décider des causes, qui peut décider de retirer des causes. En fait, c'est le processus normal, c'est comme ça que ça fonctionne avec... Ça fait que, moi, je pense que je n'ai pas d'ajout, à moins que Me Simard a d'autres ajouts à... On a tout dit.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je céderais la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

• (17 h 50) •

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Je comprends les propos de mon collègue le député de Laurier-Dorion, je comprends qu'on essaie toujours de prévoir le pire des cas puis de s'assurer que personne ne va tomber entre deux craques, puis qu'on s'en occupe, puis qu'on soit en mesure de tout régler.

Puis moi, personnellement, l'explication que Me Simard nous a donnée par rapport au déroulement, par rapport aux conditions, tout ce que vous nous avez lu sur ce qu'on doit faire et privilégier, moi, c'est de nature à me rassurer parce que je me dis, bien, qu'en tout temps quelqu'un qui ne veut pas de la conciliation, bien, si tu ne veux pas... Tu ne peux pas obliger un cheval à boire, qui n'a pas soif, là, hein, c'est bien évident. Bien, c'est la même chose. Quelqu'un qui ne veut pas être... Tu sais, tu ne peux pas être forcé à aller en conciliation.

Puis à ce moment-là, bien, ce n'est pas... on continue, puis c'est la procédure normale qui va s'appliquer. Le fait qu'il y ait plus de régisseurs devrait faire en sorte qu'il y ait des délais beaucoup moins longs. Ça fait que, moi, je pense que ce que Me Simard nous a mentionné, c'est de nature à rassurer. Puis le reste, bien, comme je vous dis, il faut être en mesure de l'appliquer, de le faire, puis on verra ce que ça va donner. Si on doit corriger le tir, bien, on le corrigera.

Sauf que vous m'avez aussi répondu tout à l'heure que la conciliation, vous vous inspirez en grande partie de ce qui se fait au ministère du Travail, au Tribunal du travail. Donc, évidemment, si, au Tribunal du travail, il y avait quelque chose qui ne fonctionnait pas... On ne peut pas forcer un employeur à faire quelque chose qu'il ne veut pas faire puis on ne peut pas forcer un employé non plus à faire quelque chose qui est contre ses valeurs, ou peu importe.

Ça fait que, moi, je pense que le moyen de la conciliation a déjà été testé dans un autre tribunal, je pense qu'il répond avec succès aussi à ce qui est recherché, donc je pense que ce que vous avez mentionné, Me Simard, est de nature à rassurer et à apaiser les craintes de mon collègue, à mon avis. Donc, on pourrait passer au vote, Mme la Présidente, si...

Une voix : ...

Mme Thériault : Il y a un amendement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vais céder... En fin de compte, il y a eu confusion. Il y avait deux heures. On continue jusqu'à 18 heures. Donc, je vais donner la parole au député de Laurier-Dorion pour déposer un amendement.

M. Fontecilla : Donc, l'article 78, qui est l'article 31 de la Loi sur la Régie du logement : À l'article 78 du projet de loi n° 16 venant modifier l'article 31 de la Loi sur la Régie du logement, ajouter les mots «notamment en cas d'entente de paiement,» après les mots «le permettent».

L'article se lirait maintenant comme suit :

«31. S'il le considère utile et si la matière et les circonstances d'une affaire le permettent, notamment en cas d'entente de paiement, le tribunal peut, dès la réception de la demande, offrir aux parties la tenue d'une séance de conciliation, laquelle est tenue, avec le consentement des parties, à tout moment avant le délibéré, par un membre du tribunal ou un membre du personnel choisi par le président du tribunal, le vice-président désigné en vertu de l'article 10 ou [de] la personne désignée par l'un d'eux.»

Donc, je vous fais parvenir le...

La Présidente (Mme Dansereau) : ...amendement, et on va l'imprimer et le distribuer.
On va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 17 h 53)

(Reprise à 17 h 57)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous allons...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je m'excuse! À l'ordre, s'il vous plaît!

Des voix : ...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je m'excuse! On est en ondes! Je m'excuse! Pendant qu'on distribue l'amendement, M. le député de Laurier-Dorion va donner une explication.

M. Fontecilla : Il y a eu une correction à l'amendement qui a été déposé. Donc, techniquement, je le retire et j'en dépose immédiatement un autre. C'est : À l'article 78 du...

La Présidente (Mme Dansereau) : Si vous le retirez, ça prend un consentement.

Des voix : Consentement.

M. Fontecilla : Merci. À l'article 78 du p.l. n° 16 venant modifier l'article 31 de la Loi sur la Régie du logement, ajouter les mots «notamment en cas de non-paiement de loyer,» après les mots «le permettent».

L'article se lit maintenant comme suit, l'article 31 :

«31. S'il le considère utile et si la matière et les circonstances d'une affaire le permettent, notamment en cas de non-paiement du loyer, le tribunal peut, dès la réception de la demande, offrir aux parties la tenue d'une séance de conciliation, laquelle est tenue, avec le consentement des parties, à tout moment avant le délibéré, par un membre du tribunal ou un membre du personnel choisi par le président du tribunal, le vice-président désigné en vertu de l'article 10 ou [de] la personne désignée par l'un d'eux.»

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

Mme Laforest : Bien, moi, j'aimerais ça juste prendre parole.

La Présidente (Mme Dansereau) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Mais, en même temps, on va vous expliquer le processus. Parce qu'en fait, si je comprends bien la demande de votre amendement, alors, le tribunal pourrait offrir la tenue d'une séance de consultation avec le consentement des parties. Ça veut dire que les gens seraient convoqués. Quand ils sont convoqués, on leur dit que maintenant ils pourraient aller en consultation. Mais ils ont déjà été convoqués pour entendre la cause.

Moi, je pense que, quand on parle ici d'une cause de non-paiement, on parle d'une période de cinq semaines. Déjà là, si... En fait, il y a comme double procédure qui est demandée là-dedans. Alors, ce qu'on veut, c'est accélérer le processus. En faisant ça, on retarde le processus.

Ça fait que, moi, je vais laisser Me Simard bien l'expliquer, mais, en même temps, c'est comme si on vient dire : On entend votre cause, mais, en même temps, on vous demande d'aller en conciliation. Je vais laisser Me Simard bien l'expliquer.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je m'excuse, Mme la ministre, il est et cinquante-neuf.

Mme Thériault : ...consentement, Mme la Présidente. Je pense que c'est important qu'on puisse au moins entendre le complément d'information de Me Simard à l'information de la ministre. Donc, on peut poursuivre.

• (18 heures) •

La Présidente (Mme Dansereau) : Parfait. S'il y a consentement, il n'y a pas de problème.

Mme Thériault : Oui, s'il vous plaît.

M. Simard (Patrick) : Merci. Alors, il faut contextualiser que certains dossiers sont entendus d'urgence, comme par exemple l'insalubrité, l'accès au logement pour le locataire. Et également sont instruits d'urgence les dossiers de non-paiement de loyer parce que ça met en péril les droits des uns et des autres dans chacune des circonstances.

Alors, le fait de devoir tenir une séance de conciliation dans un délai aussi court que 1,6 mois, environ cinq semaines, rend la chose à peu près impossible puisqu'il faut convoquer les gens, prévoir les calendriers de conciliation, prévoir les fonctionnaires qui seront présents comme conciliateurs. Alors, techniquement, de convoquer, ce n'est pas possible.

Cependant, je vous rassure en vous disant qu'il y a des conciliateurs présents sur place. Et, comme on a l'a dit tout à l'heure, il n'y a pas de limite aux dossiers qui sont susceptibles de conciliation, ce qui inclut également les dossiers de non-paiement de loyer.

Alors, compte tenu du très court laps de temps entre le dépôt de la demande et l'audience, tout comme en insalubrité ou accès, les conciliateurs ne peuvent être présents dans l'intervalle puisque, sur le plan administratif, c'est carrément impossible de convoquer les gens, ça prend des délais, ça prend le délai de la poste, ne serait-ce que ça.

Alors, la façon de régler l'affaire, c'est que les conciliateurs sont présents, en tout état de cause, à chaque jour dans nos salles d'attente, quand les gens attendent leurs audiences, et, s'il y a conciliation à faire, autant sur un dossier de non-paiement que sur toute autre nature, elle peut être tenue le jour de la séance prévue pour l'audience. Le juge attend, il passe les autres dossiers dans l'intervalle. Alors, cette possibilité-là existe, sans même avoir l'obligation ou le devoir de l'inscrire, tel que pourrait le permettre l'amendement.

Mme Laforest : Bon, merci.

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

Mme Laforest : Oui, ça va.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

Mme Thériault : Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui.

Mme Thériault : Pour faciliter l'organisation de nos travaux, si notre collègue n'a pas d'autre argument, on pourrait peut-être passer au vote du sous-amendement.

M. Fontecilla : Oui, j'aurais d'autres arguments, mais j'aimerais ça pouvoir les exposer.

La Présidente (Mme Dansereau) : O.K. Bien là, c'est parce que je venais de vous le demander. Vous voulez reprendre la parole?

M. Fontecilla : Bien, il est 6 heures, Mme la Présidente. Moi, j'ai un transport, il faut...

La Présidente (Mme Dansereau) : Ah! bon, bien, on reprendra. La commission va ajourner.

Mémoire déposé

Mais, avant, avant, j'ai quand même une petite annonce. Il y a eu l'Ordre des arpenteurs-géomètres qui ont déposé un projet, donc il sera dans Greffier... ah! attendez un petit peu, un mémoire — j'ai dit «un projet» — qui a déposé un mémoire.

Donc, la commission ajourne jusqu'à mardi le 3 septembre, où elle poursuivra l'étude détaillée du projet n° 16. Merci.

(Fin de la séance à 18 h 02)