



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

DEUXIÈME SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

**de la Commission permanente  
des finances publiques**

**Le mercredi 8 décembre 2021 — Vol. 46 N° 9**

Étude détaillée du projet de loi n° 5 — Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures (2)

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

---

**2021**

**Commission des finances publiques**

**Le mercredi 8 décembre 2021 — Vol. 46 N° 9**

**Table des matières**

Étude détaillée (suite)	1
Remarques finales	15
M. Carlos J. Leitão	15
M. Eric Girard	15
Mme Marie-Claude Nichols	16

**Autres intervenants**

M. Jean-François Simard, président

- \* Mme Johanne Forget, Revenu Québec
- \* Mme Geneviève Desbiens, ministère des Finances
- \* M. Jean-Hubert Smith-Lacroix, idem
  
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 8 décembre 2021 — Vol. 46 N° 9

**Étude détaillée du projet de loi n° 5 — Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures (2)**

*(Quinze heures vingt-cinq minutes)*

**Le Président (M. Simard) :** Alors, bonjour à toutes et à tous. Je constate que nous avons quorum, nous pouvons reprendre nos travaux.

Comme vous le savez, la commission est réunie afin de poursuivre l'étude détaillée du projet de loi n° 5, Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures.

Mme la secrétaire, bonjour.

**La Secrétaire :** Bonjour.

**Le Président (M. Simard) :** Y aurait-il des remplacements?

**La Secrétaire :** Oui, M. le Président. Alors, Mme Foster (Charlevoix—Côte-de-Beaupré) est remplacée par M. Tremblay (Dubuc); M. Skeete (Sainte-Rose) est remplacé par M. Lefebvre (Arthabaska); et M. Derraji (Nelligan) est remplacé par Mme Nichols (Vaudreuil).

**Étude détaillée (suite)**

**Le Président (M. Simard) :** Très bien. Donc, au moment de suspendre nos travaux, nous en étions rendus à l'étude du sujet 14, et conséquemment, M. le ministre, la parole vous appartient.

**M. Girard (Groulx) :** Merci. Alors, c'est un plaisir de vous retrouver à la Commission des finances publiques, projet de loi n° 5, 14e sujet, Modifications techniques, terminologiques et de concordance.

Modifications proposées : Plusieurs dispositions de la loi doivent être corrigées pour assurer la cohérence de celle-ci.

Diverses modifications à caractère technique, terminologique ou grammatical sont aussi apportées à la loi afin d'en préciser certains aspects, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Donc, il y a un grand nombre d'articles qui sont touchés par le sujet 14. Comme vous avez pu le voir préalablement sur la nouvelle feuille de bingo qui est maintenant affichée sur Greffier, nous aurons plus tard certains amendements. Mais, avant d'amorcer l'étude de ces derniers, nous pourrions peut-être regarder l'ensemble des articles qui n'ont pas d'amendement. Y aurait-il des questions? M. le député de Robert-Baldwin.

**M. Leitão :** Merci, M. le Président. Bon, non, pas vraiment, parce que c'est, comme le nom le dit, Modifications techniques, terminologiques et de concordance.

**M. Girard (Groulx) :** Est-ce que vous aimeriez que Mme Forget nous donne un aperçu?

**M. Leitão :** Peut-être un exemple ou deux.

**M. Girard (Groulx) :** Me Forget.

**Le Président (M. Simard) :** Alors, il y aurait consentement afin que Me Forget s'adresse à nous? Il y a consentement. Maître, pour les fins de nos travaux, auriez-vous l'amabilité de vous présenter, s'il vous plaît?

**Mme Forget (Johanne) :** Oui. Johanne Forget, directrice principale de la rédaction des lois à Revenu Québec.

Donc, oui, effectivement, dans le sujet 14, il y a un certain nombre de modifications, comme on dit, plutôt techniques, et la plupart sont de terminologie. J'en compte une vingtaine concernant de la terminologie en lien avec le nouveau Code de procédure civile. Donc, c'est vraiment, là, des exemples comme remplacer «interjeter appel» par «se pourvoir en appel». Donc, on a vraiment modifié de la terminologie, quelques modifications plus techniques, sinon des précisions à certains articles.

**Le Président (M. Simard) :** Merci. D'autres commentaires? Mme la députée de Vaudreuil.

**Mme Nichols :** Oui, merci, M. le Président. Je voulais juste savoir, là, je comprends qu'on est au sujet n° 14, mais là je n'ai pas regardé la feuille de... la nouvelle feuille de bingo, mais est-ce que j'ai compris de votre introduction qu'il y aurait des amendements ou des...

**M. Girard (Groulx) :** Il y a un amendement qui est lié au sujet 14 et d'autres amendements qui sont liés au sujet de l'immobilier.

**Mme Nichols :** Parfait. Merci. C'est parce qu'on a déjà discuté avec le ministre préalablement, puis il y avait certains sujets ou certains amendements qui voulaient être déposés de la part de l'opposition officielle qui ont été, là, préalablement discutés. Donc, je me demandais juste le bon moment pour les introduire ou du moins avoir la discussion à micros ouverts.

**Le Président (M. Simard) :** Je ne faisais pas partie de vos discussions, donc je ne peux pas cibler l'amendement en particulier et vous conseiller à cet égard. Toutefois, si vous le souhaitez, on pourrait suspendre momentanément pour voir où on peut placer correctement les choses.

**Mme Nichols :** Non, non, pas besoin de suspendre.

**M. Girard (Groulx) :** Je suggère qu'on termine le fiscal.

**Le Président (M. Simard) :** Oui? O.K.

**Mme Nichols :** Bien oui. Non, mais c'est ce que je veux savoir, là, M. le Président. M. le ministre, là, le sait, c'est entre autres, là, des amendements ou des questions en habitation. Donc, je sais qu'il y aura de votre part, là, introduction de certaines notions peut-être en habitation, je ne le sais pas, ça fait que je veux juste, tu sais... Non? O.K.

**M. Girard (Groulx) :** Bien, nous, on va parler de courtage immobilier résidentiel.

**Mme Nichols :** Bon, O.K., parfait. À ce moment-là, j'introduirai mes sujets.

**M. Girard (Groulx) :** D'accord.

**Mme Nichols :** Merci, M. le Président. On s'excuse de vous exclure de la conversation.

• (15 h 30) •

**Le Président (M. Simard) :** Pas du tout, pas du tout. Non, puis il ne sera jamais trop tard, avec consentement, pour pouvoir peut-être revenir éventuellement sur certains articles adoptés, si d'aventure vous jugiez que c'était là que ça devait aller. Ça vous va? Avec le consentement, bien sûr. Très bien.

Alors, y aurait-il d'autres remarques sur les articles, en fait, contenus dans les deux premières lignes de la feuille de route, que je vais aussitôt énumérer que vous m'en donnez le feu vert? Il y aurait feu vert à cet égard? Donc, est-ce que les articles suivants sont adoptés : les articles 3 à 10, 12 à 22, 28 à 31, 67, 69, 75, 76, 89, 100 à 107, 110, 112 à 118, 120, 133, 134, 136, 137, 139 à 142, 146, 147, 159, 165 à 167, 176 à 178, 181 à 186 ainsi que les articles 189 et 190? Ces articles sont-ils adoptés?

**Une voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.

Alors, nous en sommes donc rendus à l'article 191.1, qui implique un amendement déjà déposé, si je ne m'abuse, sur Greffier. Oui, il y est, on me le confirme. Merci beaucoup. M. le ministre.

**M. Girard (Groulx) :** Alors, ce projet de loi n° 5 est modifié par l'insertion, après l'article 191, de ce qui suit :

Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 10 mars 2020 et à certaines autres mesures.

191.1... Ça, c'est-tu un 1° ou juste 1? 1, très bien. Merci.

191.1. 1. L'article 201 de la Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 10 mars 2020 et à certaines autres mesures (2021, chapitre 14) est modifié par le remplacement du paragraphe 2 par le suivant :

«2. Le paragraphe 1 s'applique à l'égard d'une demande de délivrance d'un certificat qui est présentée aux fins de bénéficier du crédit d'impôt pour les titres multimédias pour une année d'imposition qui commence après le 10 mars 2020. Il s'applique également à un certificat qui était délivré le 10 mars 2020, ou qui est délivré postérieurement, aux fins de bénéficier de ce crédit d'impôt pour une année d'imposition qui commence après cette date.»

2. Le paragraphe 1 a effet depuis le 2 juin 2021.

Commentaire... J'ai un commentaire qui va donner...

**Le Président (M. Simard) :** Je vous en prie, M. le ministre.

**M. Girard (Groulx) :** C'est bien fait, M. le Président.

Motif de la motion d'amendement concernant l'ajout de l'article 191.1 au projet de loi n° 5.

Commentaire : L'article 201, chapitre 14 des lois de 2021, a modifié l'article 5 de l'annexe A de la Loi concernant les paramètres sectoriels de certaines mesures fiscales afin d'y préciser que, pour l'application du crédit

d'impôt pour les titres multimédias, un titre est régi... j'aurais dû dire, entre parenthèses, «volet général»... un titre est régi par un logiciel permettant l'interactivité seulement si l'utilisateur participe à la totalité ou presque du déroulement de son contenu.

Cet article 201 est amendé afin que la modification qui est prévue s'applique à l'égard de toute demande de délivrance d'un certificat présenté à Investissement Québec aux fins de bénéficier de ce crédit d'impôt pour une année d'imposition qui commence après le 10 mars 2020. Elle est également modifiée afin de permettre à Investissement Québec de révoquer tout certificat déjà délivré à l'égard d'un titre aux fins de bénéficier de ce crédit d'impôt pour une année d'imposition qui commence après cette date, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Vous, M. le ministre, vous ne pouviez pas le voir parce qu'elle est derrière vous, mais ça fait plaisir à Me Desbiens, que vous lisiez son commentaire. Alors, y aurait-il...

**Mme Desbiens (Geneviève) :** ...

**Le Président (M. Simard) :** Non? Ah! c'est les commentaires de Me Forget. Bon, Me Desbiens dit que c'est Me Forget.

**M. Girard (Groulx) :** Oui, mais vous anticipez.

**Le Président (M. Simard) :** Quelle belle équipe! Alors, y aurait-il des commentaires sur ça?

**M. Leitão :** Oui, M. le Président. Donc, quand j'avais vu d'abord la date, 10 mars 2020, moi, je pensais qu'on faisait un changement pour prendre en considération les effets de la pandémie, mais ça n'a rien à voir avec ça, c'est une affaire de logiciel, c'est ça, donc des demandes de crédit d'impôt étaient faites avec un logiciel qui n'est plus approprié. Est-ce que j'ai bien compris?

**M. Girard (Groulx) :** Me Forget.

**Le Président (M. Simard) :** Me Forget, l'auteure du commentaire.

**Mme Forget (Johanne) :** Johanne Forget.

C'est une modification qu'on apporte à une date d'application du projet de loi n° 74, qui a été sanctionné au printemps. On faisait une modification, dans le projet de loi n° 74, à l'égard des crédits d'impôt pour les titres multimédias. On ajoutait une restriction quant à l'interrelation pour préciser que le participant doit presque, ou en totalité, interagir, là, dans le cadre du logiciel du titre... qui régit le titre multimédia. La date d'application qui était prévue dans le projet de loi n° 74, c'était une date unique pour les deux volets. Le crédit d'impôt pour les titres multimédias a deux volets : le volet général et le volet spécialisé. On apporte ici une correction pour le volet général parce que la date n'était pas suffisamment précise pour rendre l'effet demandé par la politique fiscale.

**M. Leitão :** O.K. Ça va.

**Le Président (M. Simard) :** Merci. D'autres remarques sur cet amendement?

Sans quoi nous allons procéder à la mise aux voix. L'amendement concernant l'article 191.1 est-il adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.

Conséquemment, nous en revenons à l'étude de l'article 30.1.

Ah oui, c'est vrai, on doit changer d'équipe, faire une rotation dans le personnel, et pour des fins sanitaires, on va suspendre momentanément et on continuera avec 30.1 une fois que tout le monde sera à la bonne place. Nous suspendons.

*(Suspension de la séance à 15 h 37)*

*(Reprise à 15 h 40)*

**Le Président (M. Simard) :** Bien, chers collègues, la rotation du personnel s'est effectuée. Merci pour votre collaboration.

Nous en sommes donc rendus à l'étude de l'amendement concernant l'article 30.1. M. le ministre.

**M. Girard (Groulx) :** D'accord. Article 30.1 (26 de la Loi sur le courtage immobilier) : Insérer, après l'article 30 du projet de loi, ce qui suit :

Loi sur le courtage immobilier

30.1. L'article 26 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Toutefois, est nul tout contrat verbal.»

Commentaire : La Loi sur le courtage immobilier prévoit, en vertu de l'article 24, que le contrat visant un immeuble résidentiel, que ce soit pour l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un tel immeuble, doit être constaté par écrit et qu'un double du contrat doit être remis par le courtier à son client en vertu de l'article 25. Le client est quant à lui tenu, en vertu du même article, à l'exécution de ses obligations, notamment rémunérer le courtier uniquement lorsqu'il a reçu ce double du contrat.

En conséquence, un courtier immobilier ne peut pas représenter une partie ni se présenter étant le courtier de l'acheteur ou du vendeur dans le contexte d'un contrat visant un immeuble résidentiel en vertu d'un contrat verbal. Il ne peut non plus être rémunéré pour ses services dans ce même contexte en l'absence d'un contrat écrit.

Ce nouvel alinéa vient tout simplement spécifier que le contrat verbal visant un immeuble résidentiel est nul. Est-ce que je dois lire la note additionnelle? Non.

**Le Président (M. Simard) :** Seulement si vous le souhaitez, jugez pertinent.

**M. Girard (Groulx) :** Non.

**Le Président (M. Simard) :** Très bien. Y aurait-il des questions? M. le député de Robert-Baldwin.

**M. Leitão :** Merci, M. le Président. Donc, cet amendement est présenté, est introduit pour clarifier une situation qui concernait surtout, mais pas exclusivement, les acheteurs, parce que souvent les acheteurs avaient un engagement verbal avec un courtier sans que cela soit... était établi, enfin, de façon écrite. Donc, on vient corriger cette situation, c'est...

**M. Girard (Groulx) :** Peut-être que Me Desbiens voudrait ajouter des éléments?

**Le Président (M. Simard) :** ...consentement afin que Me Desbiens s'adresse à nous? Consentement. Maître, pour les fins de travaux, auriez-vous l'amabilité de vous présenter?

**Mme Desbiens (Geneviève) :** Oui, alors, Geneviève Desbiens, je suis avocate au ministère de la Justice.

Effectivement, on vient corriger comme une petite nuance de la loi qui était manquante puisque, comme le ministre l'a dit tout à l'heure, le contrat visant un immeuble résidentiel doit être constaté par écrit. Mais il n'y avait rien qui venait invalider le contrat verbal en tant que tel. Donc, on fait juste corriger le tir pour s'assurer que la loi est respectée.

**Le Président (M. Simard) :** Mme la députée de Vaudreuil.

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Simard) :** Oui, alors, Me Desbiens, souhaitez-vous faire un complément de réponse?

**Mme Desbiens (Geneviève) :** Bien, oui. Comme nous le verrons plus loin, pour ne pas perturber la population au cas où il y aurait peut-être des contrats verbaux, on va avoir une entrée en vigueur différée pour l'article qu'on vient de lire.

**Le Président (M. Simard) :** Très bien. Merci. Mme la députée de Vaudreuil.

**Mme Nichols :** Oui, merci. Bien, sur l'entrée en vigueur, là, justement, vous parlez d'une entrée en vigueur différée. Donc, on peut prévoir combien de temps pour l'entrée en vigueur? Puis à quoi... peut-être au ministre que je peux m'adresser, là, ce délai-là, justement, pour l'entrée en vigueur, il est nécessaire pourquoi?

**M. Girard (Groulx) :** Il est nécessaire parce qu'il y a probablement des transactions qui sont en cours, présentement, à différents stades qui ont profité de cette ambiguïté pour avoir un contrat verbal, et là on vient corriger l'ambiguïté, mais on ne veut pas perturber ces transactions-là. Et, de plus, ce qu'on va voir avec les prochains articles, c'est que l'ensemble de ce qu'on amène va entrer en vigueur après un délai, puis tout va entrer en vigueur en même temps.

**Mme Nichols :** Parfait. Bien, c'est sûr que, là, ici, on fait référence, entre autres, là, au contrat verbal. Est-ce que c'est un peu plus loin, où on va voir la double fonction aussi?

**M. Girard (Groulx) :** Oui.

**Mme Nichols :** Parfait. Puis là, je comprends, c'est ça, là, dans le fond, là, le fameux délai, c'est pour ne pas que soient annulés, là, certains... pour ne pas créer de préjudice à ceux qui auraient déjà un contrat verbal, c'est ce que je comprends?

**M. Girard (Groulx) :** Exactement.

**Mme Nichols :** Très bien. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Merci à vous. Y aurait-il d'autres commentaires sur cet amendement? Sans quoi nous allons procéder à la mise aux voix. L'amendement introduisant l'article 30.1 est-il adopté?

**M. Girard (Groulx) :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.  
Nous passons donc à l'étude de l'article 30.2... en fait, de l'amendement introduisant l'article 30.2. M. le ministre.

**M. Girard (Groulx) :** Article 30.2 (29.1 de la Loi sur le courtage immobilier) :

Insérer, après l'article 30.1 du projet de loi, tel qu'amendé, le suivant :

30.2. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 29, du suivant :

«29.1. Sauf dans les cas prévus par règlement de l'organisme, un titulaire de permis doit résilier un contrat visant l'achat ou la location d'un immeuble lorsqu'il apprend que le client visé par ce contrat a l'intention de formuler une proposition en vue de l'achat, de la location ou de l'échange d'un immeuble visé par un autre contrat conclu par le titulaire de permis aux fins de sa vente, de sa location ou de son échange.

«Le contrat visant l'achat ou la location d'un immeuble est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis motivé et écrit par le titulaire de permis à son client, lequel doit notamment indiquer l'immeuble visé. Le titulaire de permis doit, en outre, recommander à son client de conclure un nouveau contrat visant l'achat ou la location d'un immeuble avec un autre titulaire de permis.

«Le titulaire de permis ne peut exiger aucune rétribution à la suite de la résiliation du contrat.»

Commentaire : Ce nouvel article prévoit que le courtier immobilier doit résilier le contrat qu'il a conclu avec un acheteur lorsqu'il apprend que cet acheteur entend faire une proposition... une proposition visant un immeuble résidentiel vendu par une personne avec laquelle le courtier a aussi un contrat de courtage visant sa vente. Autrement dit, un courtier ne peut représenter, relativement à un immeuble, à la fois un vendeur et un acheteur à partir du moment où l'acheteur a l'intention de formuler une promesse d'achat. Dans ce cas, le contrat qu'il a avec l'acheteur doit être résilié.

L'article prévoit toutefois que des exceptions pourraient être prévues par règlement afin, par exemple, que la règle ne s'applique pas dans des régions où l'offre de services en courtage immobilier est plus faible et que la résiliation pourrait faire en sorte qu'un promettant acheteur ait de la difficulté à trouver un courtier pour le représenter.

L'article prévoit aussi que la résiliation a lieu au moment de l'envoi ou de la remise d'un avis motivé et écrit à cet effet au client. Cet avis doit indiquer l'immeuble visé. Le courtier immobilier doit aussi recommander à son client acheteur de faire affaire avec un autre courtier immobilier. L'article prévoit enfin que le courtier qui doit résilier son contrat ne peut pas demander d'être rémunéré par l'acheteur.

En guise d'introduction, je dirais tout de suite que c'était bien écrit «recommander», M. le Président, pour ce qui est... L'acheteur peut néanmoins faire l'achat sans courtier.

**Le Président (M. Simard) :** Merci. Y aurait-il des commentaires à ce sujet? M. le député de Robert-Baldwin.

• (15 h 50) •

**M. Leitão :** Merci, M. le Président. Très rapidement, donc, ce qu'on vient interdire ici ou mettre fin, c'est ce qu'on appelait la double représentation, donc qu'un courtier puisse représenter l'acheteur et le vendeur en même temps. Donc, on met fin à ça, ce qui me semble être une bonne chose.

Pour ce qui est des exceptions, je comprends la nature... de vouloir s'assurer que, dans des endroits où le nombre de courtiers est relativement limité, donc, de permettre cela, mais il faudrait peut-être, quand le moment viendra d'établir ces règlements-là... de peut-être mieux définir ou de bien définir les facteurs ou les... c'est ça, les facteurs qui justifient l'exemption.

**M. Girard (Groulx) :** On va définitivement travailler avec l'OACIQ pour s'assurer que les exceptions sont des exceptions et non la règle. Et en date d'aujourd'hui ce n'est pas possible pour nous, là, de dire avec précision quelles seraient les exceptions. Alors, on va prendre le temps de bien travailler avec l'OACIQ pour ça.

**M. Leitão :** Mais... Merci. Mais ça, c'est pour les exceptions. Mais la double représentation, elle, on y met fin au moment de la...

**M. Girard (Groulx) :** Non, on va y mettre fin au même moment de l'entrée en vigueur du règlement qui va préciser les exceptions. On va... Attendez, ma juriste... Me Desbiens, vous voulez parler?

**Le Président (M. Simard) :** Me Desbiens.

**Mme Desbiens (Geneviève) :** Donc, comme le disait tout à l'heure le ministre, l'ensemble de nos dispositions vont entrer en vigueur en même temps, entrée en vigueur qui sera différée, qui va être de six mois, là, si on se fie à l'article qui est sur Greffier, de la date de la sanction de la loi.

**M. Leitão :** Et c'est à l'intérieur de cette période de six mois là que vous devriez...

**M. Girard (Groulx) :** ...les descriptions.

**M. Leitão :** Définir les critères d'exception.

**Mme Desbiens (Geneviève) :** Tout à fait.

**M. Leitão :** O.K., très bien. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Merci à vous. D'autres commentaires sur l'amendement? Mme la députée de Vaudreuil.

**Mme Nichols :** Bien, peut-être, là... Le ministre et mon collègue, là, parlent d'exceptions, là, mais peut-être est-ce qu'on peut donner un exemple, là, d'exception.

**M. Girard (Groulx) :** Bien, je pense que, si je me fie au... Je ne sais pas si c'est dans le commentaire...

**Mme Nichols :** Parce qu'idéalement la double fonction, là, ce n'est pas...

**M. Girard (Groulx) :** Dans le commentaire, on dit : «L'article prévoit toutefois que des exceptions pourraient être prévues par règlement afin, par exemple, que la règle ne s'applique pas dans des régions où l'offre de services en courtage immobilier est plus faible et que la résiliation pourrait faire en sorte qu'un promettant acheteur ait de la difficulté à trouver un courtier pour le représenter.»

Autrement dit, il ne faut pas regarder l'ensemble du marché immobilier du Québec avec les yeux seulement de Montréal, et Québec, puis les grandes régions, Laval, lorsque... Il peut y avoir des régions où c'est plus difficile d'avoir deux courtiers distincts sur une transaction.

**Mme Nichols :** Parfait. Oui, je comprends qu'il y a des régions où, peut-être, il y a moins de... ça sera plus difficile, là, d'appliquer, là, ce qui n'est pas la double fonction. C'est très bien, là, moi, je suis d'avis, là, qu'on doit aller dans ce sens-là relativement à la double fonction. D'ailleurs, en commission parlementaire sur le projet de loi n° 3, là, il y a eu des mémoires de déposés à cet effet-là. Je suis contente qu'on le traite dans le 5, dans le projet de loi n° 5, mais je pense que c'était une demande aussi sur le marché... bien, sur le marché, dans le milieu. Puis je me permets aussi de soulever qu'on était quand même un des seuls endroits où on ne légiférait pas, justement, sur cette double fonction là. Est-ce que...

**M. Girard (Groulx) :** Juste... Si vous permettez que je clarifie.

**Mme Nichols :** Oui, vous pouvez la finir.

**M. Girard (Groulx) :** Seule la... Ah! allez-y, finissez.

**Mme Nichols :** Non, allez-y.

**M. Girard (Groulx) :** Non, seule la Colombie-Britannique interdit la double représentation, alors on va être la deuxième province. Et on pourrait dire que, lorsqu'un courtier représente un acheteur et un vendeur, il y a possibilité de conflit d'intérêts. Et donc ce n'est pas dans l'intérêt de l'acheteur d'avoir le même courtier que le vendeur, et c'est ça qu'on vient clarifier. Et l'OACIQ a été consultée, est favorable à ce changement. Et donc c'est fait en Colombie-Britannique, et on le fera. Et également la Colombie-Britannique étudie diverses évolutions, puis on va continuer à suivre ce qu'ils font.

**Mme Nichols :** Parfait. Je comprends l'exemple que vous avez donné. Mais je me souviens qu'il y avait l'Association des courtiers hypothécaires du Québec qui était ici, qui est Sylvain Poirier, qui était le président, qui avait dit qu'on était un des seuls endroits en Amérique du Nord... c'était inscrit dans son mémoire, là, mais je ne veux pas...

**M. Girard (Groulx) :** D'accord.

**Mme Nichols :** Il l'avait indiquée, entre autres, là, dans son mémoire, cette problématique-là. Mais, très bien, là, moi, je suis bien d'accord qu'on aille dans ce sens-là.

**M. Girard (Groulx) :** Bien, l'Ontario procède à une consultation sur l'ensemble de son marché. C'est peut-être... C'est possible que ça vienne en Ontario aussi, mais là je ne veux pas présumer de l'intention du législateur ontarien d'aucune façon.

**Mme Nichols :** C'est bon. Mais je pense que c'est évidemment dans le souci de protection du public, là, qu'il faut aller dans ce sens-là, là. Les conflits d'intérêts sont apparents, évidents, même.

Merci, M. le Président. Je n'avais pas d'autre question relativement à la double fonction.

**Le Président (M. Simard) :** Merci à vous. Y aurait-il d'autres interventions concernant l'amendement introduisant l'article 30.2? Oui, Mme la députée, je vous en prie.

**Mme Nichols :** Oui, je m'excuse. J'en profite, il y a des juristes dans la place. On parlait de résiliation. C'est ici qu'on parlait, entre autres, là, de résiliation des contrats?

**Une voix :** ...

**Mme Nichols :** C'est ça, on parlait...

**Le Président (M. Simard) :** Alors... Oui.

**Mme Nichols :** Donc, résiliation, c'est comme la résiliation d'un bail, là, ça fait qu'il n'y a pas d'effet, c'est... La résiliation, il n'y a pas de rétroaction ou il n'y a pas de... Ce n'est pas comme... On fait souvent la différence entre une résolution ou une résiliation. Donc, on parle vraiment de résiliation d'un bail, sans effets juridiques ou conséquences avant.

**M. Girard (Groulx) :** ...

**Mme Forget (Johanne) :** Oui, tout à fait, c'est pour le futur, donc à compter de la date de la résiliation pour le futur. Puis, pour confirmer ce que vous venez de dire, la résolution, c'est comme une annulation.

**Mme Nichols :** C'est ça, il y a une restitution.

**Mme Forget (Johanne) :** Donc, on remet les parties dans l'état où elles étaient. Donc, nous, on ne fait pas ça pour le passé, là, on fait vraiment ça pour le futur.

**Mme Nichols :** Parfait. Merci.

**Le Président (M. Simard) :** Merci à vous. D'autres remarques?

Sans quoi nous allons procéder à la mise aux voix. L'amendement introduisant l'article 30.2 est-il adopté?

**Une voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté. Nous passons maintenant à l'étude de l'article 191.2.

**M. Girard (Groulx) :** Loi donnant suite... Ah! j'ai-tu besoin de lire ça?

**Une voix :** Non.

**M. Girard (Groulx) :** Non. Article 191.2 (14 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité) :

Insérer, après l'article 191.1 du projet de loi, tel qu'amendé, ce qui suit :

«Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

«191.2. L'article 14 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73.2, r.1) est modifié par la suppression du deuxième alinéa.»

Commentaire : Il s'agit d'une modification de concordance avec l'ajout de l'article 29.1 à la Loi sur le courtage immobilier. En effet, cette suppression est nécessaire afin que cet alinéa ne soit plus interprété comme étant une exception possible à cet article 29.1, c'est-à-dire un cas où un titulaire de permis peut à la fois représenter le vendeur et l'acheteur d'un immeuble résidentiel.

La suppression a également pour effet d'éviter que cet alinéa qui ne peut trouver application que dans un contexte qui ne vise pas un immeuble résidentiel soit mal interprété et soit utilisé à tort pour créer une exception à l'article 24 de cette même loi qui prévoit que les contrats visant des immeubles résidentiels doivent en tout temps être constatés par écrit. M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Merci. Des commentaires? M. le député de Robert-Baldwin.

**M. Leitão :** Merci. Très rapidement. Donc, c'est... comme vous l'avez mentionné, cette concordance avec les amendements qu'on vient de discuter pour nous assurer qu'il n'y a pas de «loophole», comment on dirait ça, qu'il n'y a pas de façon de passer à côté. Voilà. Merci.

**Le Président (M. Simard) :** D'autres remarques? Mme la députée de Vaudreuil.

**Mme Nichols :** Oui. C'étaient des sujets qui m'intéressent beaucoup.

**Le Président (M. Simard) :** Je vous en prie.

**Mme Nichols :** Bien, relativement, là, au contenu, parce qu'on comprend qui va y avoir, là, des... qui va avoir le Règlement sur les conditions d'exercice d'opération de courtage, là, qui va être élaboré, mais, sur le contenu, j'imagine que les gens vont être consultés ou... comment... parce qu'on a sûrement une idée où est-ce qu'on s'en va ou où est-ce qu'on ne veut pas aller.

**Le Président (M. Simard) :** M. le ministre.

• (16 heures) •

**Mme Nichols :** Parce que, l'article, dans le fond, ce qu'on vient modifier... C'est parce que je lisais la note additionnelle, là, puis je ne l'ai pas toute, là, puis je regardais sur le Greffier, qui est très, très long à... d'avoir accès...

**Le Président (M. Simard) :** Il est lent aujourd'hui, en effet.

**Mme Nichols :** Oui, il est toujours très lent.

**Le Président (M. Simard) :** Souhaiteriez-vous que nous suspendions brièvement?

**Mme Nichols :** Non, non, non.

**M. Girard (Groulx) :** Peut-être que Mme Desbiens va... Me Desbiens va préciser?

**Le Président (M. Simard) :** Très bien. Me Desbiens.

**Mme Desbiens (Geneviève) :** Merci. Merci, M. le Président. Si je comprends votre question, vous vous demandez si on va consulter pour cette modification-là au règlement. Non, on n'en aura pas besoin, puisque la consultation se fait par le fait de la présentation du projet de loi. Bien là, c'est sûr que c'est un amendement, là, mais on n'a pas besoin de consultation quand c'est inséré dans un projet de loi. Mais par contre, comme on l'a dit tout à l'heure, il y a une entrée en vigueur différée de six mois, donc on va avoir le temps de s'ajuster. Je ne sais pas si ça répond à votre question.

**Mme Nichols :** Parfait, oui. Bien, on a déjà consulté, là, puis on a consulté au projet de loi n° 3, puis on a consulté... Ça fait que je le sais, d'où ça vient, là, mais je me demandais, là, pour la rédaction, s'il était pour y avoir, là, des paramètres en particulier, mais ça répond en gros. Moi, je ne l'ai pas sur le Greffier, l'amendement, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** En fait, il est là, il est devant nous à l'écran.

**Mme Nichols :** Oui, oui, oui, il est à l'écran, mais c'est un... Oui, je le vois à l'écran... je le vois à l'écran aussi, là, mais, sur le site du Greffier, je ne le vois pas. Mais ça me va, là, la réponse était complète. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Très bien. Y aurait-il d'autres remarques?

Sans quoi nous allons procéder à la mise aux voix de l'amendement introduisant l'article 191.2. Attendez, avant de voter, je vois que la députée de Vaudreuil...

**Mme Nichols :** ...que le site du Greffier...

**Le Président (M. Simard) :** C'est dans l'onglet Amendements en cours.

**Mme Nichols :** Oui, je sais, qui est toujours en train de...

**Le Président (M. Simard) :** De rouler, de chercher. On va suspendre momentanément.

**Mme Nichols :** Non, non, non, c'est correct, là.

**Le Président (M. Simard) :** Non? Ça vous va?

**Mme Nichols :** La réponse à la question était complète, là, ce n'était pas super compliqué.

**Le Président (M. Simard) :** Sentez-vous bien à l'aise. Ça vous va?

**Mme Nichols :** Oui.

**Le Président (M. Simard) :** Donc, on va procéder à la mise aux voix. L'article 191.2 est-il adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté. Bien.

Et nous en serions rendus au dernier article, hein, 197. Toutefois, la députée de Vaudreuil, en début de séance, nous avait indiqué son intention de débattre de certaines idées qui, éventuellement, pourraient déboucher sur la présentation de certains amendements. Est-ce toujours le cas, madame?

**Mme Nichols :** Oui, M. le Président. Merci.

**Le Président (M. Simard) :** À vous la parole.

**Mme Nichols :** Parfait. Donc, il y a déjà... il y a quatre points, là, qui avaient été soulevés. Je peux commencer... Je peux commencer, peut-être, là, par un premier point. C'est des sujets, là, que j'ai déjà portés à l'attention de M. le ministre. Je veux simplement, là, avoir la position... votre position, puis on verra, là, s'il y aura un amendement ou pas. Je le sais, que vous avez eu le temps d'y réfléchir. Donc, la première, là, concernait, entre autres, là, le 14 jours qui avait été... qui a été apporté. Entre autres, on disait toujours... Il y avait le... Il y avait comme une préautorisation de prêt, là, qui pouvait... qui demandait un délai un peu plus long. On demandait, en fait, un délai de 14 jours, là, pour pouvoir... quand il y a une transaction. Entre autres, aussi, c'était Sylvain Poirier, de... qui nous en avait parlé, de ce délai de 14 jours là. Je me demandais si ce n'était pas justement un endroit pour pouvoir l'introduire.

L'argument, entre autres, c'était qu'évidemment, là, dans le but de rendre les promesses d'achat plus attrayantes, là, puis parce que, aussi, on est dans la surchauffe immobilière, puis, dans certains cas, bien, il y a des délais de 24 heures qui sont... c'est presque irréaliste, là, pour les acheteurs puis, en même temps, pour les prêteurs hypothécaires, d'annuler les dossiers de leurs clients, faire l'évaluation de la propriété puis de tout ce qui s'ensuit, là, ça fait qu'il avait été proposé que soit intégré, là, un délai de 14 jours quand il y a des transactions. Donc, je voulais tout simplement vérifier s'il y avait une ouverture, là, de la part du ministre, là, d'aller de l'avant avec ce genre de délai là.

**Le Président (M. Simard) :** M. le ministre.

**M. Girard (Groulx) :** En fait, je dirais que M. Poirier — je vais référer à lui puisque vous l'avez fait, là — a bien étayé sa vision, puis c'est intéressant, mais on a creusé sa suggestion, et il y a définitivement des cas où on peut avoir des délais plus serrés. On pense, entre autres, à des séparations, des ventes dans le contexte d'une succession, d'achats au comptant. Je ne savais pas qu'il y avait des transactions comme ça. Et la mise en application de sa suggestion nous apparaît plus difficile que lui nous l'a laissé entrevoir en consultations, et il y a... Puisque ce délai-là n'existe pas présentement, il y a déjà plusieurs transactions qui se font plus rapidement que ça, et donc on trouvait que ce... En général, on trouve que le délai qui a été suggéré, de 14 jours, est élevé, et donc on va poursuivre notre réflexion. On a vraiment pris acte de ses remarques, mais plus on étudie ce point-là, plus on réalise que ça va demander plus de réflexion puis qu'on est... ce serait... Les inconvénients excéderaient les bénéfices de faire ça immédiatement sans poursuivre l'étude. Ça fait que la réponse courte, c'est : Non, on ne veut pas faire ça, mais, oui, puisqu'il a bien présenté ses arguments, tout ça, on continue à réfléchir sur la question.

**Mme Nichols :** D'accord. Donc, la graine est semée.

**M. Girard (Groulx) :** Voilà.

**Mme Nichols :** Il y aura peut-être...

**M. Girard (Groulx) :** Je me tourne vers le ministre. On réfléchit à ça.

**Mme Nichols :** Oui, bien, c'est parce que ce n'est pas la première fois que c'est porté à l'attention... Puis là je comprends que c'est peut-être un peu plus important aussi dans la surchauffe immobilière, là, qu'on vit présentement. C'est soulevé aussi par les notaires. Je sais que vous parlez, entre autres, à plusieurs notaires puis vous êtes au courant de la situation, là, mais même les notaires auraient... les prêteurs hypothécaires, les notaires, les acheteurs... Puis ça permettrait aussi même de le... un délai pour faire une action... une inspection préachat, là, parce qu'on sait que, pour le moment, elle n'est pas obligatoire, là, donc...

**M. Girard (Groulx) :** Une des inquiétudes qui a été soulevée, c'est que, lorsqu'il n'y a pas de courtier, ça pourrait être difficile de savoir le délai commence quand.

**Mme Nichols :** Oui, mais ce n'est pas obligé d'être un délai de rigueur, là. Ça peut être quand même un délai plus souple, là, mais du moins, quand on met un délai... parce qu'en droit on sait que le délai de rigueur, là, tu sais, c'est un délai auquel on ne peut pas déroger, mais on aurait pu quand même introduire un délai plus souple ou, du moins...

Puis, si c'est trop long, 14 jours, on aurait pu mettre un minimum de 10 jours, puis là, bien, après ça, ça sera plus que ça. Si c'est 14 jours, ça sera 14 jours, si c'est 20 jours, ça sera 20 jours, mais je pense qu'autant pour le travail de nos professionnels qui... souvent, bien, on se ramasse avec des transactions...

Je vais donner l'exemple des notaires, là. Les notaires, bien, ils font les transactions immobilières, puis même ils mettent une clause à l'effet qu'ils veulent se protéger, hein, ils veulent se protéger. Bien, des fois il n'y a pas le certificat de localisation, ça fait qu'ils mettent une grosse note dedans, là, puis... Ça, là, dans la surchauffe, là, on le voit, là, il y a plein de transactions où il n'y a pas de certificat de localisation, mais il est à venir.

La même chose, là, relativement à la garantie légale de construction, aïe! Ça, ça fait mal, là. Il y a des gens qui achètent, là, puis qui renoncent à la garantie légale. On s'est battus pour mettre une garantie légale, puis là, parce qu'on veut faire des transactions rapidement puis parce qu'il y a... justement, il y a une surchauffe, il y a de la surenchère, bien, on renonce à la garantie légale. Moi, je pense que ça va être un problème devant les tribunaux dans quelques années, puis la même chose relativement à l'inspection préachat, mais...

**M. Girard (Groulx) :** Je dirais que l'état de notre réflexion, présentement, c'est : définitivement, 14 jours, c'est trop long.

• (16 h 10) •

**Mme Nichols :** Si on déposait un amendement, minimum sept jours, mais, non, c'est bon, je... Vous ne me voudrez pas à la commission, je vous le dis, vous allez... mais c'est noté. Mais je suis contente, du moins, là, d'entendre le ministre dire qu'il a une réflexion, là, sur le sujet, parce que, bien, vous le savez, là, on l'entend dans le milieu, là, on l'apporte ici, à la commission, là, mais on l'entend dans tous les milieux, là, qu'il y a une problématique, là, à cet effet-là, puis particulièrement, là, pendant cette surchauffe immobilière là. Puis ce n'est pas juste Montréal, Laval, ce n'est pas juste les grands centres, là, c'est la même chose en région, puis même je pense que c'est pire en région où... des régions où il y a moins de courtiers, mais il y a des régions où il y a moins de notaires aussi, où il y a moins de professionnels pour procéder à ces transactions-là. Mais j'ai pris note de la réponse du ministre à l'effet que 14 jours, c'est peut-être un peu trop long, puis qu'on réfléchit tout de même...

J'ai quatre autres points, là, rapidement, là, M. le Président. Un point super facile, parce que je pense qu'on a une voie légale qui peut être autre qu'ici pour la portée, mais la problématique du fonds d'autoassurance qui est limité à 100 000 \$, ça aussi, je pense que je n'ai pas besoin de faire de grandes plaidoiries ou d'étaler le sujet. Dans le milieu, là, tout le monde en parle, là, que la limite... Tu sais, il y a un accroissement, dans le fond, là, les conditions du marché ont augmenté. Puis on se demandait, là : Est-ce que c'est nécessaire, utile de mettre ce montant-là relativement au fonds d'autoassurance?

**M. Girard (Groulx) :** Alors, le Regroupement des gestionnaires et — c'est-tu propriétaires ou... — copropriétaires du Québec nous a amené cette problématique-là. On continue de faire le tour de la question. Je vous dirais qu'au niveau du principe on est favorables. Et puis on étudie présentement quelle façon serait la plus appropriée de mettre ça en vigueur, sujet aux approbations nécessaires, notamment du Conseil des ministres. Mais, sur le principe du point que vous m'avez amené la semaine dernière, dans la mesure où c'est une demande qui était déjà chez nous et en discussion, sur le principe, on est favorables.

**Mme Nichols :** Mais, quand je parlais, là, peut-être de la voie à utiliser ou, en fait, de la... je pensais, entre autres, à la voie réglementaire, là. Je pense que c'est quelque chose ou, en fait, une problématique qui est soulevée ou qui est... je ne sais pas si je peux dire «problématique», là, ou, en fait, c'est soulevé... c'est un enjeu, utilisons le mot «enjeu», là, mais c'est un enjeu qui est soulevé puis, je pense, qui peut être facilement réglé, là, par la voie réglementaire. Je comprends, évidemment, que ça doit passer, là, au Conseil des ministres.

**M. Girard (Groulx) :** C'est ce qu'on est en train de s'assurer, là, la meilleure... D'abord, on doit s'assurer que le principe nous convient. On fait nos devoirs là-dessus. Puis effectivement la voie réglementaire est intéressante pour régler cette problématique.

**Mme Nichols :** Intéressante et facile. Merci.

**M. Girard (Groulx) :** Et efficace.

**Mme Nichols :** Et efficace, bien sûr, c'est important.

J'avais aussi posé une autre question relativement à la continuité des assemblées de copropriété de façon virtuelle ou de façon hybride, parce qu'on sait que, pendant la pandémie, ça a été des méthodes qui ont été... de convocation ou même de rencontre, là, qui ont été autorisées même pour les assemblées municipales dans les municipalités — les assemblées municipales dans les municipalités, wow! — mais même pour les assemblées de conseils, donc, puis ce que j'ai compris, c'est que ça aurait peut-être déjà été réglé dans un autre projet de loi cette semaine.

**M. Girard (Groulx) :** Loi n° 103, sur les allègements réglementaires.

**Mme Nichols :** Donc, il sera permis, là, en copropriété, de continuer les assemblées virtuelles ou hybrides?

**M. Girard (Groulx) :** Les demandes... En fait, je peux vous donner la réponse. À propos des assemblées de copropriétaires en mode virtuel et hybride, les modifications requises pour donner suite aux demandes du secteur ont été introduites et adoptées dans le projet de loi n° 103 par amendement.

**Mme Nichols :** Parfait, parfait, parce qu'évidemment ça favorise la participation, même postpandémie, puis c'est aussi facile, là, pour des gens qui sont, évidemment, à l'étranger, de pouvoir participer à leurs assemblées de copropriété. Merci pour la réponse.

Un autre sujet, là, mais je ne pense pas qu'on est à la bonne commission pour le... Je m'autodéclare pas à la bonne commission pour traiter le sujet, mais...

**Le Président (M. Simard) :** ...d'esprit, quand même.

**Mme Nichols :** Oui, je le sais, qu'on a un président...

**M. Girard (Groulx) :** ...versatilité. Vous siégez sur plusieurs commissions.

**Mme Nichols :** Oui, c'est ça, je suis sur plusieurs commissions puis j'ai toujours les mêmes intérêts. Donc, sur plusieurs commissions, j'amène les sujets, je me dis : À un moment donné, ça va finir pas passer, ils vont dire : Elle est assez fatigante, on va lui donner. Mais, bon, relativement aux bornes électriques...

**M. Girard (Groulx) :** ...pas aujourd'hui.

**Mme Nichols :** Bien là, on me l'avait dit, que c'était la pire commission. C'est trop rigide ici, là, les intellectuels ici, là, vous êtes trop... vous êtes difficiles à aller chercher le côté humain de la chose.

**M. Girard (Groulx) :** Voyons, voyons, voyons!

**Mme Nichols :** Vous êtes des drôles de bibittes. Mais, bon, les bornes électriques en copropriété, il y a une problématique, là, relativement à la façon qu'on peut voter ça en copropriété. Dans le fond, ce qu'on voulait, c'était changer, là, la façon de voter, mais je sais que ça touche beaucoup, évidemment, le ministère des Affaires municipales et Habitation, particulièrement, là, l'Habitation. La ministre en Habitation est au courant. Si jamais vous lui en parlez au Conseil des ministres, elle ne fera pas le saut, mais... Puis, je le dis comme ça, là, la problématique, c'est que ça prend la majorité renforcée pour pouvoir avoir accès à des bornes électriques en copropriété, puis souvent, bien, il y a des coûts associés à tout ça. Ça fait que quelqu'un qui n'a pas de voiture électrique ou qui n'en veut pas, bien, tu sais, la plupart du temps, ça ne passe pas. Je pense qu'on est dans des années vertes où on a même... Vous êtes un gouvernement qui encouragez les voitures électriques, vous avez des cibles de GES, donc c'est pour ça que j'apporte, entre autres...

**M. Girard (Groulx) :** On a des cibles de bornes aussi.

**Mme Nichols :** Bon, bien, justement, il y a des... Ah! je le savais, que j'étais à la bonne commission. Je vais vous avoir, M. le ministre. Il y a des cibles de bornes, là, puis ça pourrait justement commencer dans des bornes en copropriété. En changeant, justement, là, la façon de les autoriser puis de les voter en copropriété, ça serait vraiment plus accessible.

**M. Girard (Groulx) :** Alors, sur ce point, parce que, puisque vous nous en avez parlé la semaine dernière, on a étudié la question, il y a plusieurs enjeux, et le MFQ n'a pas l'autorité morale pour statuer sur ces questions, alors on va s'en référer au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Et je sais que vous avez plusieurs échanges avec ma collègue. D'abord, il y a la question de qui autoriserait les travaux, ensuite de qui paierait l'électricité. Et, bref, le MFQ ne considère pas, là, qu'il est le... que c'est à nous de statuer sur cette question de manière législative.

**Mme Nichols :** En effet, ça peut être compliqué, mais ça peut être aussi simple. Puis je fais juste une parenthèse pour dire que la France, là, a récemment voté, là, un droit à la borne. Bien, ils vont vraiment beaucoup plus loin que nous, là, un droit à la borne, là. Donc, si tu n'as pas ta borne électrique, là, tu peux soulever le droit... Donc, en tout cas, je faisais juste cette parenthèse-là à l'effet qu'il va falloir...

**M. Girard (Groulx) :** Je vais voir ma collègue ce soir. Je l'avise que le sujet va revenir.

**Le Président (M. Simard) :** Je crois comprendre que le ministre souhaitait aussi, à moins que vous n'avez un autre point, madame...

**M. Girard (Groulx) :** Oui, il y a un autre point.

**Le Président (M. Simard) :** Je vous en prie, parce que, d'un point de vue très mathématique, je fais entrer votre temps de parole dans l'étude de l'article 197 pour qu'on puisse continuer à débattre, c'est très intéressant.

J'aurais préalablement besoin du consentement pour que le temps qui a été dévolu au député de Robert-Baldwin puisse vous être accordé.

**Mme Nichols :** Bien oui, il consent.

**Le Président (M. Simard) :** Il y a consentement? Merci pour votre collaboration.

**M. Girard (Groulx) :** Est-ce que vous me demandiez mon consentement aussi ou seulement...

**Le Président (M. Simard) :** Aussi. C'est un consentement qui est des deux côtés de la table.

**M. Girard (Groulx) :** O.K., consentement général.

• (16 h 20) •

**Le Président (M. Simard) :** Donc, merci pour votre collaboration. Poursuivons. Merci, madame.

**Mme Nichols :** Bien, je suis privilégiée, j'ai le temps du député de Robert-Baldwin. Merci pour votre consentement.

Mais le dernier point que je veux apporter, puis c'est peut-être le point sur lequel il y aura le dépôt d'un amendement, ça concerne l'article 1074.2 du Code civil du Québec et ça concerne, entre autres, une... Je vais rappeler, là, l'historique, sans quoi, évidemment, là, vous pourrez le faire, là, mais c'est un article qui est entré en vigueur en décembre 2018, puis, quand il y a eu un changement de gouvernement, il y a eu des modifications qui ont été apportées en mars 2020 pour pouvoir changer, justement, un peu le discours, parce que c'était difficile à interpréter ou, en fait, on n'arrivait pas à l'interpréter, puis ça concerne, entre autres, la faute... c'est la faute en copropriété, c'est-à-dire...

Puis, dans le milieu, là, il y a un débat entre les syndicats de copropriété puis les assureurs. Puis, même, quelqu'un qui est en copropriété, il prend une assurance, puis, si, par exemple, il y a un dégât d'eau, bien, l'assurance va dire : Bien non, ce n'est pas moi qui te couvre. Mais, même si tu paies l'assurance, ils vont dire : Bien non, il faut que tu passes par ton syndicat de copropriété, donc. Puis, tout ça, là, c'est une question de faute, là, de démontrer, puis là on n'ira pas si loin que ça, là... mais la responsabilité contractuelle puis extracontractuelle qui rentrait peut-être en ligne de compte.

Mais en fait tout ça pour dire qu'il y a une... Il y a vraiment une problématique dans tout ça, puis ce que je comprends, c'est que c'est soulevé, là, par l'ensemble du milieu, puis ce serait juste de changer la façon que c'est libellé, de la façon dont la formulation est au Code civil du Québec. Ça a déjà été fait deux fois. D'ailleurs, moi, j'avais préalablement envoyé, là, une formulation à M. le ministre et à son équipe, parce que ce qu'on nous disait, que, de la façon que c'est écrit, ce n'est pas viable à long terme. On se retrouve devant des tribunaux avec des cas vraiment invraisemblables. Puis, quand je dis «des cas vraiment invraisemblables», là, j'ai des amis, là, qui sont juges à la Cour du Québec, là, puis, quand on nous disait... Puis ce n'est pas le fun, dire ça comme ça à la caméra, mais, pour prouver, la faute, elle vient d'où, là, c'est rendu qu'il faut trancher dans certains dossiers, bien, le papier de toilette qui bloque la toilette, il vient d'où, là.

Ça fait que, tu sais, c'est rendu à des cas, là, extrêmes comme ça, alors que ça pourrait vraiment être facilement changé juste de la façon... juste de la façon qu'on viendrait l'écrire. Évidemment, il faudrait que ce soit déclaratoire, là, pour ne pas non plus qu'il y ait de préjudice qui soit encouru pour les situations, là, présentement en cour, mais encore... Puis je regardais... je pense, c'est la semaine dernière, là, il y avait encore de la jurisprudence, là, qui sortait sur ces dossiers-là. Donc, j'imagine que les tribunaux vont être de plus en plus, justement, encombrés, les rôles vont être encombrés avec ce genre de dossier là.

Puis là, je me dis, c'est vraiment... Puis là je vous le dis, là, sans préjudice, mais je pense qu'on est à la bonne commission puis je pense que c'est au bon ministère de légiférer sur cet article-là, parce que ce n'est pas la première...

**Une voix : ...**

**Mme Nichols :** ...oui, merci, parce que ce n'est pas la première fois qu'on l'amène, puis la réponse, elle est toujours la même, là, c'est qu'on... ça nous prend du temps pour... tu sais, ça nous prend du temps pour aller consulter les gens, pour s'assurer que, cette fois-ci, on va avoir le bon libellé, mais, pendant ce temps-là, les cas continuent de se multiplier, puis ce n'est vraiment pas le fun, là, la copropriété ces temps-ci, particulièrement à cause de cet article-là.

Donc, je me demandais si... J'ai déjà fait une proposition. Donc, je me demandais si ce ne serait pas possible qu'on puisse trouver une façon de le réécrire ou, en fait, de l'écrire pour que... Puis je dis que c'est rapporté par la magistrature, là, mais on en voit aussi, là... c'est rapporté par les médias. On le voit aussi, là, dans les journaux, puis c'est plate, là, parce que, des fois, il faut... La personne, il ne faut pas qu'elle avoue sa faute pour pouvoir être indemnisée, ou sinon il faut que tu poursuives ton voisin. C'est terrible, là, les cas qu'on fait, puis c'est de la copropriété, ça fait que ça fait du beau voisinage pas à peu près, alors que, bien, c'est nous autres, ici, là, les législateurs, là, qui pourraient régler tout ça en changeant les mots puis en rendant ça rapidement déclaratoire.

**Le Président (M. Simard) :** M. le ministre.

**M. Girard (Groulx) :** Bien, puisqu'on a eu l'occasion de discuter de ce point la semaine dernière, puis je remercie la députée parce qu'elle nous avait indiqué son intérêt pour un amendement qui concerne cet aspect de la

responsabilité des copropriétaires pour les dommages ayant pris source dans leur unité, on est, évidemment, là, dans un débat entre les syndicats de copropriété puis les assureurs, j'ai une réponse.

D'abord, on est... nous sommes d'accord avec vous que les modifications qui ont été apportées dans l'omnibus budgétaire n'ont pas eu les effets espérés. Alors, c'est une admission... On reconnaît, là... Il y a eu le projet de loi n° 141, il y a eu des... qui était imparfait. Puis là on a essayé de corriger les imperfections, et nous admettons que les modifications qui ont été apportées n'ont pas résolu l'ensemble de la problématique. Et là on a des intervenants qui, dans certains cas, pas tous, mais réclamaient les amendements qui ont été amenés, qui, là, demandent de nouveaux amendements.

Et, bref, nous n'excluons pas la nécessité de faire d'autres changements. En fait, je pense qu'on admet qu'on devra le faire, mais on n'est pas en mesure de le faire rapidement. Et les textes que vous nous avez suggérés vont nécessiter plus d'étude. Et donc nous, on a besoin de consulter l'ensemble des parties dans ce dossier-là puis on ne serait pas prêts ni à adopter votre amendement ou à faire un contre-amendement. En fait, on a besoin de consulter les acteurs compétents en matière d'assurance, de responsabilité civile et de copropriété afin de s'assurer que la prochaine fois qu'on va faire une modification, bien, elle serait plus durable. Là, j'imagine que votre prochaine question, c'est : Combien de temps?

**Mme Nichols :** Bien, en fait, non, j'aurais commencé par un gentil commentaire. D'abord, bien, je remercie le ministre pour son ouverture puis de, déjà, là, prendre conscience ou de nous dire, là, que, dans les faits... de l'admettre, là, qu'il y en a un, problème, puis que vous êtes sollicité, puis que vous allez le regarder. Je pense que c'est déjà un pas dans la bonne direction, parce que ça fait quatre projets de loi qu'on fait en Habitation, puis on nous dit toujours que ça bloque à votre ministère. Donc, je pense que de...

**M. Girard (Groulx) :** Oui, et, c'est drôle, ils ne me disent pas ça en consultations prébudgétaires.

**Mme Nichols :** Bien, je vais venir plus souvent à cette commission-ci, c'est vraiment intéressant. Donc, que vous l'admettiez, c'est déjà un avancement important, oui.

Maintenant, oui, il faut le regarder, mais dans quel délai est-ce qu'on peut s'attendre à ce que ça soit regardé dans les... parce que vous avez été sollicité. Il y a des lettres qui ont été envoyées. Il y a des lettres qui ont été envoyées, là, un peu partout. Je suis souvent en copie sur ces lettres-là.

**M. Girard (Groulx) :** Mais je tiens à préciser que certaines de ces lettres demandent de modifier exactement ce qu'ils nous ont demandé d'introduire.

**Mme Nichols :** Vous voulez dire...

**M. Girard (Groulx) :** Je veux dire que les amendements qui avaient été apportés répondaient à des demandes de ces parties prenantes qui, aujourd'hui, nous disent que ce qu'ils nous demandaient autrefois n'a pas eu l'effet désiré.

**Mme Nichols :** O.K. Dans d'autres mots, ils demanderaient de revenir à l'ancien régime, presque.

**M. Girard (Groulx) :** Non, mais je pense qu'on va trouver le bon régime, les bonnes modifications.

**Mme Nichols :** Parfait. Oui, moi, je pense que... Moi, je pense que c'est possible de trouver, là, les bonnes modifications. Je pense que c'est juste quelques mots à changer, puis, après ça, ça sera... parce qu'il y a l'interprétation aussi, là, qui est faite, là, par la suite, là. Ça fait que moi, je pense que c'est... Les mots qui sont là sont interprétés puis ils ne sont juste pas interprétés comme il faut. Je pense qu'on n'a pas bien compris l'intention du législateur. Ça fait que je pense que ça serait juste de trouver, là, les bons mots, puis on l'interprétera ici, puis on l'enverra... On pourra le diffuser. Mais je reviens encore avec le délai, dans quel délai on pourrait le traiter, parce que, comme je dis, c'est en 2018, 2020, puis là c'est depuis 2020, puis ça s'accumule, là, les problématiques, entre autres, à 1074.2.

**M. Girard (Groulx) :** Ça, ce n'est pas vous, hein, c'est monsieur... Est-ce que mon sous-ministre aimerait commenter?

**Le Président (M. Simard) :** Alors, consentement afin que M. Smith-Lacroix puisse s'adresser à nous?

**Mme Nichols :** Avec grand plaisir.

**Le Président (M. Simard) :** Monsieur, pour les fins de nos travaux, auriez-vous l'amabilité de vous représenter, s'il vous plaît?

**M. Smith-Lacroix (Jean-Hubert) :** Jean-Hubert Smith-Lacroix, coordonnateur au développement législatif et réglementaire au ministère des Finances.

C'est dur de dire un délai. Comme vous l'avez dit, il y a la question des mots, puis il y a la question de l'interprétation qui va en être faite, puis il n'y a pas, tant que ça, de juridictions qui... pardon, de jugements qui sont sortis.

Donc là, nous, on est à une étape où on essaie de parler avec tous les intervenants du secteur, les plus vocaux, mais aussi les moins vocaux, qui ont, eux aussi, des éléments importants à souligner puis dont on veut tenir compte.

Ça fait que je ne serais pas en mesure de vous dire c'est quoi, le délai, mais ce que je vous dis, c'est qu'en ce moment on regarde ces questions-là de façon très active. On parle avec différents acteurs, les vocaux, les moins vocaux, pour essayer d'arriver avec la meilleure solution. Vous parlez de dispositions interprétatives, parce qu'effectivement on ne voudrait pas créer des dommages supplémentaires pour les affaires qui sont déjà en cours avec une démarche qui serait hâtive. Je ne peux pas vous dire est-ce que c'est trois mois ou six mois. Malheureusement, ce n'est pas possible de dire ça.

**Mme Nichols :** Mais on comprend que, dans les prochains mois, là, les groupes seront consultés, puis vous arriverez avec une proposition dans ce sens-là.

**M. Smith-Lacroix (Jean-Hubert) :** Oui.

**Mme Nichols :** Je vois tout le monde opiner du bonnet.

**M. Girard (Groulx) :** Non, mais il a choisi le vocable «mois». Alors, il aurait pu choisir «année», il a choisi «mois».

• (16 h 30) •

**Mme Nichols :** Bien, j'apprécie, et c'est noté, enregistré. Donc, je ne déposerai pas d'amendement, là, la réponse est claire. Puis je le sais, que c'est... on ne consulte pas, là, demain matin, là, tout le monde, là, ça fait que je sais qu'il y a des... En fait, je vais être même plus gentille que ça, là, je vous fais confiance, je vous fais confiance. Je suis contente que ça arrive à cette commission-ci, enfin, là. Mais, tu sais, vous la connaissez, là, la problématique, ça fait que... Mais je vais revenir à la charge dans trois à six mois.

**M. Girard (Groulx) :** Bien, d'ailleurs, on va se revoir dans quelques mois pour l'omnibus budgétaire.

**Mme Nichols :** Ah! alors, ça sera peut-être à l'omnibus budgétaire, là, qu'on pourra traiter de...

**M. Girard (Groulx) :** Bien, on verra c'est dans combien de mois.

**Le Président (M. Simard) :** Alors, y aurait-il d'autres commentaires, chers collègues, généraux, que vous souhaitiez formuler? Ça vous va pour cette partie-ci?

**Mme Nichols :** Oui, ça me va pour cette partie-ci.

**Le Président (M. Simard) :** Très bien.

**Mme Nichols :** Merci, M. le Président. Merci, M. le ministre.

**Le Président (M. Simard) :** Merci à vous.

Conséquemment, nous en sommes rendus à l'amendement que vous souhaitez, M. le ministre, déposer à l'article 197, amendement qui se retrouve sur Greffier.

**M. Girard (Groulx) :** Alors, ça, c'est l'amendement?

**Une voix :** ...

**M. Girard (Groulx) :** Oui? Tout... O.K.

Article 197 : Insérer, à la fin de l'article 197 du projet de loi, «, à l'exception des dispositions des articles 30.1, 30.2 et 191.2 qui entrent en vigueur le (indiquer ici la date qui suit de six mois celle de la sanction de la présente loi).»

Commentaire : Cette modification vise à ce que les articles 30.1, 30.2, 191.2 du projet de loi entrent en vigueur six mois après la sanction de la loi.

D'abord, il est important que le règlement qui prévoit les exceptions à l'interdiction de la double représentation soit en vigueur lors de l'entrée en vigueur de ces articles afin qu'un client ne se retrouve pas malgré lui sans courtier. Aussi, cela permet d'éviter des perturbations inutiles qui pourraient survenir si des contrats verbaux avaient été conclus malgré l'interdiction.

**Le Président (M. Simard) :** Très bien. Des commentaires sur cet amendement? M. le député de Robert-Baldwin.

**M. Leitão :** Non, merci, nous avons déjà parlé de cet enjeu-là. Merci.

**Le Président (M. Simard) :** Conséquemment, nous serions prêts à procéder à la mise aux voix. Cet amendement est-il adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.

Et nous revenons à l'article 197 tel qu'amendé. Y aurait-il d'autres commentaires?

Sans quoi nous allons procéder à la mise aux voix. L'article 197, tel qu'amendé, est-il adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.

Alors, nous en sommes maintenant rendus à la fin de l'étude détaillée. Conséquemment, il me faut vous poser les questions traditionnelles qui accompagnent cette démarche.

Est-ce que le titre du projet de loi est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.

Je propose que la commission recommande la renumérotation du projet de loi amendé. Cette motion est-elle adoptée?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.

Je propose également que la commission adopte une motion d'ajustement des références. Cette motion est-elle adoptée?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Simard) :** Adopté.

### Remarques finales

Nous en sommes rendus à l'étape des remarques préliminaires. Je cède la parole, d'entrée de jeu... ah! des remarques finales, parce que, préliminaires, on recommencerait au tout début. Vous voyez comment j'aime ça être ici, je voulais qu'on continue. Alors, nous en sommes aux remarques finales. M. le député de Robert-Baldwin.

### M. Carlos J. Leitão

**M. Leitão :** M. le Président, merci. Écoutez, je veux d'abord remercier tout le monde : M. le ministre, votre équipe... vos équipes, parce qu'on a fait les deux, ainsi que ma collègue, qui est venue nous épauler dans les derniers jours, et donc vous êtes toujours la bienvenue dans la deuxième meilleure commission du Parlement, notre recherchiste Marc-Antoine.

Et, écoutez, je n'ai pas d'autre commentaire à faire autre que ce que j'avais déjà dit, que nous ne sommes pas nécessairement contre le projet de loi, mais, puisque c'était un projet de loi qui fait suite aux mesures adoptées lors du budget et que nous avons voté contre le budget, donc, par cohérence, nous allons aussi voter contre ce projet de loi n° 5, même s'il y a des éléments dans ce projet de loi que nous trouvons très utiles. Il y aura d'autres commentaires lorsqu'on arrivera à l'étape de l'adoption, mais, pour l'instant, ça me va. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Merci à vous, M. le président de la Commission de l'administration publique. Je cède maintenant la parole au ministre.

### M. Eric Girard

**M. Girard (Groulx) :** Alors, j'ai changé de rédacteur, M. le Président, ça pourrait être un peu plus long que d'habitude.

D'abord, les remerciements. M. le Président, les députés du gouvernement, merci beaucoup. Les membres de la première, deuxième et troisième oppositions, on apprécie leur collaboration, et je souligne votre collaboration. Les employés du ministère des Finances, merci beaucoup. Les employés de Revenu Québec, merci. Merci, en fait, merci à tous, je pense qu'on a bien travaillé lors de l'étude détaillée.

Alors, ce projet de loi donne suite à des mesures fiscales annoncées dans le discours sur le budget du 25 mars 2021 ainsi que dans les bulletins d'information. Les modifications concernent entre autres la bonification du crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile des aînés, les modalités d'attribution du crédit d'impôt remboursable accordant une allocation aux familles dans le cas du placement d'un enfant mineur, l'augmentation du taux de la déduction pour petite entreprise, la bonification temporaire du crédit d'impôt remboursable pour stage en milieu de travail, la bonification du congé fiscal pour grands projets d'investissement, l'ajout de restrictions à certaines mesures fiscales

incitatives relativement à la présence de contenus encourageant la violence ou la discrimination ou comportant des scènes de sexualité explicite, septièmement, le maintien de la taxe compensatoire des institutions financières.

De plus, en raison de la pandémie de COVID-19, ce projet de loi prévoit notamment : premièrement, la prolongation du crédit de cotisation des employeurs au Fonds de services de santé à l'égard des employés en congé payé; deuxièmement, l'ajout d'un choix à l'égard du calcul des heures rémunérées pour l'application de la déduction petite entreprise; troisièmement, la bonification temporaire du crédit d'impôt relatif à l'investissement et à l'innovation; quatrièmement, en harmonisation avec la législation fédérale, le traitement fiscal des prestations d'urgence liées à la pandémie de COVID-19 et la détaxation des masques et des écrans faciaux.

Nous avons également répondu à plusieurs demandes, notamment avec des amendements qui touchent le courtage immobilier. Et je rappelle, M. le Président, qu'on vient de compléter une consultation sur les pratiques en courtage immobilier, et c'est donc dans le cadre du projet de loi n° 5 que nous prenons des actions supplémentaires.

Plus précisément, on propose de modifier la Loi sur le courtage immobilier de manière à ce que, sauf dans les cas prévus par règlement, un courtier immobilier ne puisse représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel. À la même occasion, la Loi sur le courtage immobilier sera modifiée de manière à prévoir que les contrats verbaux, lorsqu'il est question d'immeubles résidentiels, soient annulés.

En conclusion, je suis heureux du travail accompli avec mes collègues en commission parlementaire... J'ai vraiment changé de rédacteur, M. le Président, c'est un nouveau style. Je suis heureux du travail accompli avec mes collègues en commission parlementaire. Je souhaite qu'on adopte cet excellent projet de loi bonifié. Alors, voilà, M. le Président.

**Le Président (M. Simard) :** Très bien. Alors, notre commission ayant accompli son mandat... J'allais trop vite, chers collègues. Auriez-vous souhaité intervenir?

#### **Mme Marie-Claude Nichols**

**Mme Nichols :** ...comme le ministre, d'excellents rédacteurs de la sorte. Puis je me rends compte, je suis beaucoup trop émotive pour cette commission-là. Non, mais, pour vrai, merci de l'accueil en commission, belle commission. Mais j'avoue que les... j'avoue que vous avez des termes quelque peu complexes, mais, vraiment, c'est grandement intéressant. Merci de l'accueil. Je vais revenir avec d'autres amendements, c'est certain, parce que je le sais que c'est ici que ça bloque, ça fait que je vais revenir, M. le Président. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Simard) :** Vous serez toujours la bienvenue, chère collègue.

Alors, notre commission, dis-je, ayant complété son mandat, j'ajourne nos travaux, sine die. Au plaisir.

*(Fin de la séance à 16 h 39)*