

ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

DEUXIÈME SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 7 juin 2022 — Vol. 46 N° 14

Étude détaillée du projet de loi n° 37 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives principalement en
matière d'habitation (2)

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

2022

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 7 juin 2022 — Vol. 46 N° 14

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

Mme Joëlle Boutin, présidente

Mme Andrée Laforest

Mme Marie-Claude Nichols

M. Andrés Fontecilla

Mme Méganne Perry Mélançon

M. François Jacques

M. Frantz Benjamin

* M. Nicolas Paradis, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

* Mme Guylaine Marcoux, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 7 juin 2022 — Vol. 46 N° 14

Étude détaillée du projet de loi n° 37 — Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation (2)

(Dix heures deux minutes)

La Présidente (Mme Boutin) : Bonjour, tout le monde! Alors, ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission d'aménagement du territoire ouverte.

La commission est réunie afin de procéder à l'étude détaillée du projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

Juste avant de parler, M. le secrétaire, j'aimerais ça que... m'assurer que tout le monde ait fermé vraiment leurs appareils électroniques, et de ne pas trop parler, aussi.

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

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. M. Bussière (Gatineau) est remplacé par Mme Grondin (Argenteuil); M. Provençal (Beauce-Nord) est remplacé par M. Bélanger (Orford); et Mme Tardif (Lavolette—Saint-Maurice) est remplacée par M. Poulin (Beauce-Sud).

Étude détaillée (suite)

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Alors, ce matin, nous poursuivons l'étude du sujet 1, nous avons commencé l'introduction... Le sujet 1, c'est l'introduction d'un droit de préemption. Alors, lors de l'ajournement des travaux, nous en étions à l'étude de l'article 572.0.1, introduit par l'article 8. On était déjà à l'étude de l'article? On avait fait l'explication?

Le Secrétaire : Oui.

La Présidente (Mme Boutin) : O.K. D'accord. Mme la ministre, l'article qui est introduit avait été lu. Si vous voulez, vous pouvez...

Mme Laforest : ...puis je disais... bien, on avait manqué de temps, puis je disais que, peut-être, on devrait, à la suite, quand on allait recommencer, expliquer un petit peu la demande des municipalités.

Alors, le droit de préemption, c'est exactement, un peu... et même, oui, copier ce qui se passe à Montréal, parce que Montréal a déjà cette possibilité-là. Donc, ce qu'on vient faire, c'est qu'on donne la possibilité du droit de préemption à toutes les municipalités, ce qui veut dire que les municipalités, par résolution, vont déterminer, vont assujettir les terrains ou les immeubles qui sont choisis, pour adopter une résolution, considérant le besoin de réserver des immeubles ou des terrains en vue de certains projets. Donc, c'est sûr que les raisons doivent être déterminées par résolution, au conseil municipal, et c'est comme ça qu'on va permettre aux municipalités d'avoir plus de projets en habitation, plus de construction, également, pour des centres à la petite enfance, aux besoins de chacune des municipalités.

Alors, on vient également... à l'article 8, on a la même possibilité, mais également avec les... ça touche les MRC, les sociétés de transport, la Communauté métropolitaine de Montréal, de Québec et les régies intermunicipales. Donc, le même article, on va le retrouver dans cinq autres articles, parce qu'on veut donner la possibilité... également, MRC, sociétés de transport, Montréal, Québec, régies intermunicipales et les municipalités locales, aussi, d'avoir le droit de préemption également.

Alors voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Est-ce que c'est moi qu'il faut qui pèse sur le bouton? Non? Ça va? Oui, j'ai des questions par rapport au droit de préemption. On comprend le droit de préemption, on comprend que la Ville de Montréal, là, l'exerce déjà, là, depuis un petit bout. Est-ce qu'on peut comprendre... ou est-ce qu'on peut se faire expliquer, là, la procédure?

Vous avez dit : Les municipalités, par résolution... Bien, oui, je comprends que... parce que les municipalités, ça parle par résolution, là, donc, oui, je comprends qu'il y aura une résolution. Mais c'est quoi, les étapes pour les municipalités? C'est quoi, les étapes, pour les MRC? Parce que la MRC aussi, je présume que ça va être par résolution. Mais pour la société de transport, ça va être comment? Pour les autres entités, là, ça va être quoi, la procédure pour signifier que... leur intention d'utiliser le droit de préemption?

Puis j'aurai d'autres questions, après, là, sur... sur une fois, là, que... une fois qu'on lève la main pour dire qu'on veut exercer le droit de préemption, sur les priorités, sur l'ordre, sur les privilèges, sur les montants, sur... Puis là je pose des questions, le temps que vous cherchez les autres réponses, mais j'annonce déjà un peu vers... les informations qui seront nécessaires, là, pour expliquer le droit de préemption.

La Présidente (Mme Boutin) : Vous pouvez y aller, Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, comment ça fonctionne, la première chose, c'est d'adopter le règlement qui... pour le droit de préemption, les municipalités vont adopter leurs règlements, chacune d'elles, selon leurs besoins. Ensuite, par résolution, il va y avoir un avis d'assujettissement. On va noter, par exemple, au propriétaire que la municipalité est intéressée de garder l'immeuble ou le terrain, par exemple, par un droit de préemption. Donc, il y aura, ensuite de ça, une inscription au registre foncier, qui va indiquer le lot ou les lots en question. Il y aura une publication au registre foncier également, par la suite. Et là, bien, tout s'ensuit, là. S'il y a une mise en vente de l'immeuble, l'offre d'achat est acceptée. Mais la personne, ou peu importe, le groupe comme tel doit respecter la demande de la municipalité, parce que la municipalité, elle, a un droit, on peut appeler ça un droit de premier refus, là. Donc, la séquence est celle-ci, puis évidemment, la suite, on la connaît, là, s'il y a un achat ou non de l'immeuble.

Donc, la première chose, c'est d'adopter et de composer le règlement, de nommer les secteurs visés dans les municipalités, les raisons pour quoi on veut adopter et avoir des droits de préemption sur les terrains ou les immeubles. Ensuite, on adopte la résolution. Puis, comme je l'ai mentionné, on l'inscrit, il y a une publication, l'inscrit au registre foncier, puis là, s'il y a une offre d'achat ou non... Montréal peut avoir le droit de préemption, le règlement sur une période de 10 ans. Maintenant, on sait très, très bien que c'est quand même important sur une grande période, parce qu'on peut avoir une vision au niveau de l'aménagement, comme on mentionnait, là. Si une municipalité a une vision de développement, une vision d'aménagement du territoire, bien, si le droit de préemption peut être valide pendant 10 ans, c'est ce que Montréal voulait. Maintenant, voilà, c'est la procédure comme telle.

Mme Nichols : Oui, Montréal, pendant 10 ans, mais les autres municipalités aussi, là, vont avoir 10 ans. C'est le même délai qu'on est en train d'offrir aux autres municipalités?

Mme Laforest : Oui, on avait indiqué 10 ans aussi pour les autres municipalités.

Mme Nichols : Parfait. On adopte un règlement avec les secteurs visés. Est-ce que c'est encadré? Est-ce qu'il y a des limites? Parce que, je donne un exemple, là, tu sais : une plus petite municipalité qui a moins de territoire. Est-ce qu'on vient définir, là, ou est-ce qu'on vient encadrer, ou est-ce qu'il y a des endroits où ça ne pourrait pas être un secteur visé? Est-ce qu'il y a des exceptions?

Mme Laforest : Bien, en fait, il n'y a pas de limite. Ça peut être tout le secteur ou une partie du secteur qui est visé, ça peut être le territoire au complet ou seulement un secteur visé.

Mme Nichols : O.K. Puis la municipalité n'a pas à justifier ce pour quoi...

Mme Laforest : Oui, parce que, dans son règlement, c'est bien indiqué qu'il faut indiquer les secteurs visés, les raisons, l'effet municipal, également, visé, son pourquoi, pourquoi on demande, par exemple, un secteur complet, ou la moitié d'un secteur, ou peu importe, là. Donc, il faut que ça soit déterminé par règlement, les raisons.

Mme Nichols : Qui peut s'opposer à... Puis les motifs aussi, là. Qui peut s'opposer puis quels motifs pourraient être invoqués? Puis là je ne dis pas ça pour donner des... je ne veux pas donner d'outils à ceux qui écoutent, mais, tu sais, c'est ça, qui pourrait... Parce que, je donne un exemple, lui, puis c'est ressorti, là, si une municipalité décide... Tu sais, moi, j'ai une municipalité, là, ça a 110 habitants, là, ce n'est pas gros, ce n'est pas un gros territoire, c'est une île. Est-ce qu'ils pourraient décider de faire... tu sais, d'adopter un règlement, la résolution, inscrire au registre foncier, mais, tu sais, prendre l'ensemble de son territoire puis dire : Bien, l'ensemble du territoire, maintenant, tu sais... la municipalité va exercer un droit de préemption sur l'ensemble de son territoire? Puis là est-ce que quelqu'un pourrait s'opposer? Puis pour quels motifs il pourrait s'opposer?

• (10 h 10) •

Mme Laforest : Bien, ce n'est pas une question, nécessairement, d'opposition, c'est une question de décision du conseil municipal. Mais il y a quand même une première séance, qu'on dépose l'avis de motion, puis après il y a la deuxième séance pour l'adoption de l'avis de motion qui a été accepté. Donc, il n'y a pas d'opposition, c'est que la municipalité dit : Moi, ce secteur-là, je demande le droit de préemption, s'il y a une future vente. Même si l'immeuble ou le terrain n'est pas à vendre, la municipalité peut quand même réserver un droit de préemption. Donc, ce n'est pas juste avec les immeubles qui sont à vendre, mais, au contraire, c'est aussi les immeubles qui pourraient être à vendre et les terrains qui pourraient être à vendre également.

Donc, première séance, avis de motion, deuxième séance. Mais il n'y a pas nécessairement d'opposition, parce que l'opposition pourrait arriver... Par exemple, s'il y a une vente quelconque, à ce moment-ci, bien là, il pourrait y avoir une certaine opposition. Mais les règlements sont bien déterminés par le règlement, en commençant, puis adoptés avec le conseil municipal.

Mme Nichols : Mais ce que je comprends, c'est que personne ne pourrait s'objecter? C'est-à-dire que... C'est parce qu'après ça, là, quelqu'un qui voudrait l'acheter, j'imagine qu'il doit informer la ville, là, qu'il veut acheter le terrain sur lequel il y a... puis je dis «grever», mais ce n'est pas grever, là, mais sur lequel, tu sais, il y a l'exercice d'un droit de préemption de la municipalité.

C'est parce que je pense au futur acheteur, là. L'acheteur va se dire : Oui, mais là, tu sais, ton terrain, il ne vaut pas... ou l'endroit que j'ai identifié, parce que ce n'est pas nécessairement juste un terrain, mais, du moins,

l'endroit que j'ai identifié, qui vaut peut-être 600 000 \$, bien, excuse-moi, mais ça ne vaut pas 600 000 \$, je vais te donner 400 000 \$ ou je t'offre 400 000 \$. Parce que, n'importe quel moment, la municipalité pourrait décider de... bien, pas n'importe quel moment, au moment de la transaction, évidemment, là, on se comprend, mais on pourrait soulever que, justement, la municipalité a un droit de premier refus. Est-ce qu'on peut dire ça comme ça, un droit de premier refus, là, tu sais? Le premier mot à dire, ça va être la municipalité, parce qu'elle va avoir exercé un droit de préemption sur un terrain en particulier. Puis là on est toujours dans les municipalités puis dans la MRC; après, on ira voir pour les sociétés de transport.

Mme Laforest : Bien, peut-être, Me Paradis pourrait, si vous voulez... pourrait prendre la parole pour expliquer aussi comment ça s'est fait avec Montréal puis les deux exemples de Montréal, parce que je parlais de Molson également, là, alors peut-être...

La Présidente (Mme Boutin) : J'ai besoin de votre consentement. Consentement pour la journée, pour Me Paradis?

Mme Nichols : Consentement pour la journée et la soirée. Je pense qu'on va passer la semaine...

La Présidente (Mme Boutin) : Je vous invite à vous présenter.

M. Paradis (Nicolas) : Merci, Mme la Présidente. Nicolas Paradis, sous-ministre adjoint aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Le pouvoir, c'est un pouvoir, comme Mme la ministre l'évoquait, un pouvoir qui s'inscrit dans une planification de la municipalité. Je vais juste récapituler en lien avec, également, ce que Mme la ministre indiquait, pour préciser l'élément qui... final. Vous avez : intention première exprimée par la municipalité, donc un règlement qui est adopté, deux séances, avis de motion, deuxième séance, adoption. Ce règlement vise... identifie les secteurs, tout ou partie du territoire qui doit être... qui peut faire l'objet d'un avis d'assujettissement en vue du droit de préemption, les fins municipales identifiées. Donc, premier acte, pas d'opposition, il n'y a pas de procédure d'opposition pour bloquer, c'est une décision d'opportunité, par la municipalité, de se doter de l'exercice de ce droit-là.

Mme Nichols : ...cette étape-là, là, dans le processus. Non, mais, je veux dire, s'ils assistent au conseil municipal, ils peuvent poser des questions au municipal, mais... pour que le conseil municipal, là, explique, mais, je veux dire, il n'y a pas de moyen d'intervenir, ni à l'avis de motion ni à l'adoption du droit de préemption.

M. Paradis (Nicolas) : Il n'y a pas de processus d'approbation citoyenne particulier prévu pour ce type de règlement là. Donc, une fois ce règlement-là est en vigueur, la municipalité pourra prendre la décision d'émettre un avis d'assujettissement à l'égard du lot untel, du lot 1, à titre d'exemple, donc, pour autant que le lot soit visé dans le secteur qu'elle a identifié dans son règlement.

Une fois que le lot a été ainsi identifié, là elle va le viser par une décision qu'elle va prendre spécifiquement, donc, par résolution du conseil ou de l'exécutif, s'il y a une délégation en ce sens-là pour l'exécutif. Donc, avis d'assujettissement. Le lot 1 fait l'objet d'un droit de préemption à des fins d'habitation. Donc, inscription au registre foncier. Il vaut alors pour une période de 10 ans. Il fallait prévoir une période dans la loi, c'est la logique pour Montréal aussi, donc, pour que le droit ne soit pas éternel et puis qu'il soit, bien entendu, circonscrit dans le temps.

Donc, une fois ce droit-là inscrit, il est au registre foncier, il vit sa vie, jusqu'à ce qu'un jour le propriétaire met son immeuble à vendre et trouve un acheteur pour lequel il reçoit une promesse d'achat. C'est l'offre qui est l'élément déclencheur de la procédure qui suit, ce n'est pas le fait de mettre l'immeuble en vente, mais bien de l'avoir mis en vente et d'avoir un acheteur. L'acheteur se présente auprès du vendeur, dit : Je suis intéressé à ton terrain, je te donne 1 million de dollars pour ton terrain. Alors, à ce moment-là, le vendeur a, dès lors, l'obligation, compte tenu du droit de préemption inscrit à son immeuble, d'aller voir la ville, de lui dire : J'ai reçu une offre, 1 million de dollars, pour ce terrain-là. La ville a alors 60 jours pour exprimer au vendeur son intérêt à exercer son droit de préemption ou pas. Si la ville dit alors : Oui, je le veux, je le veux, ce terrain, alors elle devra l'acheter suivant les conditions qui lui ont été présentées, en l'occurrence 1 million de dollars. La ville ne pourra pas dire : Je te l'achète pour 500 000 \$. Dans la dynamique du droit de préemption, c'est de se placer dans les souliers de l'acheteur, avec les conditions, donc 1 million, et... dans les délais de 60 jours. Et s'ensuivra, dans la procédure, un autre délai de 60 jours pour assurer le paiement du montant, trouver les sommes requises pour pouvoir assurer le paiement.

Donc, c'est vraiment dans une dynamique de la sorte, le 60 jours, premier 60 jours, permettant à la ville d'apprécier les conditions de l'offre qui a été présentée pour savoir est-ce que c'est une juste valeur, est-ce que le montant est trop élevé, est-ce que je suis prêt à payer ça ou pas, est-ce que le terrain des problématiques, au niveau environnemental, dont je ne suis pas prêt à assumer comme acheteur ville. Alors, ça lui permet de prendre une décision éclairée, ce délai-là.

Mme Nichols : Juste pour être certaine, là, le 10 ans, ce n'est pas l'offre, là, qui déclenche le 10 ans. Le 10 ans, c'est à partir de la publication, j'imagine, là, du droit de préemption?

M. Paradis (Nicolas) : Exactement.

Mme Nichols : Parfait. Donc, s'il y a une offre pour faire une transaction sur un terrain, 11 ans, puis la municipalité n'a pas renouvelé — puis je veux savoir aussi comment on peut le renouveler — donc, le vendeur n'est plus assujéti au droit de préemption. C'est ce que je comprends? Parfait.

La municipalité, là, comment elle fait pour... Est-ce qu'elle a une procédure... Est-ce que c'est la même procédure qu'elle doit refaire pour réappliquer ce droit de préemption là? Puis est-ce qu'elle a des limites, là, ou, à tous les 10 ans, elle prend tous ces droits de préemption puis elle les renouvelle par résolution? Ou est-ce qu'à tous les 10 ans elle doit faire le même processus de publier... de la motion, l'avis, puis...

M. Paradis (Nicolas) : Elle a l'obligation. Le règlement, lui... Le règlement demeure en vigueur tant qu'il n'est pas modifié. Par contre, l'avis d'assujettissement a une durée de vie de 10 ans. Donc, au terme du 10 ans, s'il n'a pas été renouvelé, il ne produit plus d'effet. Si la municipalité souhaite à nouveau avoir le bénéfice d'un droit de préemption sur le même lot, elle devra publier un nouvel avis d'assujettissement, à ce moment-là.

Mme Nichols : ...nécessairement refaire le règlement, mais refaire l'avis d'assujettissement...

M. Paradis (Nicolas) : Et prendre une décision en conséquence pour republier un avis, là, la décision du conseil par résolution, dans ce cas-là, ou par l'exécutif, comme j'indiquais, mais c'est uniquement ce volet-là.

Mme Nichols : Parfait. Quand la ville, là... Parce qu'il y a un droit de préemption sur un terrain puis là il y a quelqu'un qui veut acquérir le terrain. La ville, bon, doit être saisie, donc le propriétaire du terrain va aller voir la ville pour l'informer que : J'ai une offre d'achat sur un terrain. La ville dit oui ou non. Elle peut dire : Oui, tu peux... oui, tu le vends. Ça fait qu'elle va, quoi... elle va lever son droit de préemption? Comment ça va se faire? Puis, si elle dit non, est-ce que je comprends que la ville doit l'exercer au prix qu'elle a de l'offre de l'acheteur? Ça fait que, le oui puis le non, là, peut-être juste des explications.

Mme Laforest : Exactement, c'est la procédure que ça doit se faire. Donc, l'acheteur le dit à la ville, la ville dit : Oui, j'achète ou : Non, je ne suis pas intéressée. Si la ville n'est pas intéressée, l'acheteur vend, évidemment, à quelqu'un d'autre. Si la ville est intéressée, bien là, il y a une négociation avec la ville et l'acheteur... le vendeur.

Mme Nichols : O.K. Si, là... Je recommence. Si la ville... Ça, je le comprends, là. Si la ville dit : Oui, tu peux vendre, qu'est-ce que la ville doit faire? La ville, est-ce qu'elle doit publier un avis de suspension de son droit de préemption, de son avis de... Parce que, là, s'ils le font, mais que la ville ne prend aucun... La ville, ça parle par... La ville doit certainement poser un acte, parce que, sinon, deux ans après, la ville pourrait dire : Ah! je n'avais pas donné le consentement ou, la ville : Je pas été informée, ou... Ça fait que, le oui, qu'est-ce que la ville doit faire? Puis, le non, qu'est-ce que la ville doit faire aussi, là? Si la ville dit non, est-ce que, là, le fardeau revient sur la ville puis que, là, la ville doit acheter au prix que la transaction... ou que ça se faisait entre les particuliers, sans que la ville soit là?
• (10 h 20) •

Mme Laforest : Mais la ville peut refuser d'acheter, évidemment, mais la ville doit radier le terrain ou l'immeuble qui était prévu dans son droit de préemption, si elle refuse d'acheter. Il y a un article qui est bien prévu, c'est ce que Me Paradis est en train de regarder, là, parce que...

Mme Nichols : Dans le Code civil du Québec?

Mme Laforest : Est-ce que c'est dans le Code civil, Me Paradis, ou c'est dans les... Dans la Loi sur les cités et villes, je pense.

M. Paradis (Nicolas) : C'est à l'article 572.0.5, qui prévoit, en somme, que... au dernier alinéa : «Lorsque la municipalité renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.»

Mme Nichols : Puis il y a le délai de 60 jours, là, qui est prévu, le...

M. Paradis (Nicolas) : Le délai de 60 jours, ça, c'est pour la décision, c'est si...

Mme Nichols : Non, ce n'est pas la même chose. Ça fait que la municipalité, est-ce qu'elle a un délai pour faire radier de...

M. Paradis (Nicolas) : Il n'y a pas de délai formellement inscrit ici, c'est une obligation qu'elle a, par contre, là. Et ce qui va se produire, c'est que, dans le cadre des transactions, le notaire, à ce moment-là, va communiquer avec la municipalité pour dire : Bien là, faites radier pour avoir un titre qui soit clair à cet égard-là.

Mme Laforest : Qui soit à jour.

M. Paradis (Nicolas) : Qui soit à jour, oui.

Mme Nichols : O.K. Puis, si la ville dit non à la transaction, qu'elle veut exercer son droit de préemption, est-ce que la municipalité est liée par les propositions, par l'offre qu'il y avait entre les deux... Si c'était 1 million, là, mettons que l'acheteur disait : Bien, moi, je vais acheter ton terrain pour 1 million, puis là le vendeur dit : Mais moi, j'ai un droit de préemption de la municipalité, il ne faudrait pas qu'il soit lésé non plus ou qu'il y ait un préjudice parce qu'il y a un droit de préemption sur son terrain. Ça fait qu'est-ce qu'il peut se retourner puis dire à la ville : Bien, regarde, j'avais une offre d'achat pour 1 million, tu exerces le droit de préemption au même montant, aux mêmes conditions? Est-ce que la ville va être soumise aux conditions de...

Mme Laforest : Oui. Si, admettons, l'acheteur... Si, admettons, le vendeur a une offre plus importante, va le dire à la ville, la ville peut acheter au même montant, qui est un montant qui est supérieur. La ville décide si elle l'achète ou non.

Mme Nichols : Puis ça, c'est d'emblée comme ça, ou c'est indiqué dans la...

Mme Laforest : Bien, c'est automatique, en fait. Puis peut-être que ce serait, comme je disais, Me Paradis, d'expliquer comment ça s'est passé avec Molson. Parce que, bref, le vendeur, ce qu'il fait, là, c'est que... la ville dépose son droit de préemption, lui, il a une offre d'achat, deux ans plus tard, il a une offre d'achat sur son immeuble, donc, s'il y a une offre d'achat... ou s'il le met en vente tout de suite, il avise la ville. Mais, s'il y a un acheteur, parallèlement, pour acheter son immeuble, et le montant est plus élevé, bien, le dit à la ville, puis, si la ville a décidé... si la ville l'achète plus... avec le montant plus élevé ou encore si la ville refuse de l'acheter... Si la ville refuse de l'acheter, comme on le dit, là, le lot comme tel est radié, l'immeuble est radié de la liste, dans son règlement, c'est comme automatique. Mais, oui, le vendeur peut dire à la ville : J'ai une offre plus élevée, puis c'est à la ville de prendre sa décision. Mais c'est la ville qui a le premier droit, là, c'est la ville qui a le droit de premier refus, donc le droit d'acheter en premier.

Mme Nichols : Bien, relativement aux conditions, là, je...

Mme Laforest : Aux conditions?

Mme Nichols : Les conditions restent les mêmes, c'est-à-dire, là, tu sais, ce qui s'est passé à, tu sais... En fait, je vais la poser autrement, là. Tu sais, la ville intervient quand? Parce que, je veux dire, là, les parties peuvent négocier, là, à quel... puis, tu sais, 1 million. Là, l'autre peut dire : Bien non, moi, c'est 1,5 million, 1,2 million... ou 1,5 million, puis là il se retourne à la ville, puis là finalement on s'est entendus pour 1,5 million. Puis là on informe la ville, ou la ville va être partie des échanges?

Mme Laforest : Allez-y, allez-y.

M. Paradis (Nicolas) : Merci, Mme la Présidente. L'idée est liée... L'élément déclencheur de l'exercice du droit de préemption par la ville, c'est l'information qu'elle reçoit du vendeur, lorsque celui-ci a obtenu une offre d'achat qu'il a acceptée, conditionnellement à ce que le droit de préemption soit levé. Donc, s'il accepte une offre d'achat à 1 million de dollars, il dit : Je suis prêt à le vendre à ça, c'est à ce moment-là qu'il se retourne... se tourne vers la ville pour lui dire : J'ai une offre, 1 million de dollars, est-ce que tu es intéressée, ville, à le prendre, en vertu de ton droit de préemption? Tu as 60 jours pour me répondre. Si tu n'es pas intéressée, je vais le vendre à 1 million de dollars. C'est le résultat. Et, si tu es intéressée, tu le prends à 1 million de dollars, tout simplement.

Mme Nichols : ...avant, ne font pas partie, puis même si le... on met en vente sur Centris ou je ne sais pas, là, mais même si on met à vendre sur une plateforme, à partir de là, la ville peut bien le voir, mais, je veux dire, la ville est toujours pas partie à ça, là.

M. Paradis (Nicolas) : Pas par le biais du droit de préemption. Si elle voit qu'il y a un agent d'immeuble qui inscrit l'immeuble, elle pourra toujours faire la démarche auprès du vendeur pour dire : Je veux l'acheter de gré à gré, ça, c'est toujours possible, là, on n'empêche pas ça, sauf que ce n'est pas par le biais du droit de préemption. Le droit de préemption, c'est au moment de : offre d'achat acceptée par le vendeur, qui est alors présentée à la ville.

Mme Nichols : O.K. Est-ce que... C'est parce que le montant d'argent, là, je pense qu'on va le voir un petit peu plus loin, là, mais les montants... Tu sais, il y a un montant, là, la ville va se dire : Oui, je suis intéressée, ou... Oui, bien là, c'est... la ville doit déposer un montant d'argent pour aussi montrer le sérieux de l'affaire, là, parce que, sinon, ça va être plus avantageux de gérer avec l'autre qu'avec la municipalité, là.

M. Paradis (Nicolas) : Lorsqu'elle a... elle a exprimé son acceptation, là, pour acheter l'immeuble, elle a alors 60 jours, ça, on va le voir à 572.0.6, pour verser la somme au propriétaire, donc, pour acheter l'immeuble, verser le montant via un notaire, comme se fait une transaction immobilière usuelle. S'il ne peut y avoir un versement direct au propriétaire, supposons qu'il n'y a pas... impossibilité avec le notaire, la transaction ne peut pas se compléter, pour différentes considérations, parfois techniques ou juridiques, bien, à ce moment-là, elle a quand

même l'obligation de verser la somme, de la consigner, de la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

L'idée, c'est, dans le fond, de protéger également le propriétaire, pour dire : C'est un droit d'exception, il est exercé. La ville va faire la démarche rapidement pour avoir les sommes requises. Si la transaction s'effectue puis la vente se fait dans les 60 jours, devant le notaire, bingo!... pardon, le propriétaire aura l'argent. Mais, si ça n'a pas été possible, pour différentes considérations, la ville aura l'obligation de consigner l'argent à la Cour supérieure. C'est une protection, une garantie qui est ainsi accordée au propriétaire que la transaction va se réaliser.

Mme Nichols : Bien, c'est une inquiétude, là. Tu sais, je comprends le mécanisme, mais je me dis que, pour des petites municipalités, tu sais, des fois, on peut voir grand, là, on peut voir... Parce que, si la municipalité achète un terrain de 1 million, puis là c'est sûr que c'est plus facile, peut-être, pour Montréal que pour L'Île-Cadieux ou que pour Vaudreuil-sur-le-Lac, mais, tu sais, le... ce 1 million-là, là, il faut que ça passe en règlement d'emprunt, après, auprès de la ville, là, pour faire la transaction, ça fait que ça doit être ça, les... Je comprends pourquoi il y a un délai de 60 jours, là, justement, là, le temps que ça passe au conseil municipal puis... Mais c'est un règlement d'emprunt.

Mme Laforest : Ou, si ce n'est pas nécessaire, une autre source de financement. Ça dépend du prix du terrain, évidemment, là. Ça dépend. Ça dépend de la possibilité de la ville au niveau financier. Peut-être, la ville a d'autres sources pour le payer. Peut-être, la ville doit faire un règlement d'emprunt, évidemment, là, ça se peut. Ça dépend du montant.

Mme Nichols : Oui, des fois, on a... oui, des fois, il y a un fonds pour... un fonds parcs, là, ou un fonds... ils peuvent prendre les sous dans le fonds parcs, là, pour payer le terrain.

Mme Laforest : Ou dans ses surplus.

Mme Nichols : Oui, ou dans les surplus. Bien, je peux laisser peut-être, là, la parole à mes collègues, s'ils ont des questions, mais j'ai...

• (10 h 30) •

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, bien, M. le député de Laurier-Dorion avait des questions.

Mme Nichols : Oui, parfait. O.K.

La Présidente (Mme Boutin) : M. le député de Laurier-Dorion, je vous céderais la parole.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Bonjour, Mme la ministre, Me Paradis. J'aimerais voir... je me pose des questions sur la possibilité, et j'aimerais être rassuré, que la procédure de prévention, telle qu'on l'étudie ici, puisse induire une dynamique d'augmentation des prix de l'immeuble, ce qui peut affecter, bon, donc, la capacité financière des municipalités. Finalement, c'est de l'argent des contribuables. Donc, j'aimerais bien comprendre la phase de la première négociation qui conduit à un premier prix, là.

Donc, il y a un acheteur qui veut acheter un immeuble, l'immeuble A, et le vendeur de l'immeuble A, je suppose qu'il doit aller dans l'obligation de lui communiquer qu'il y a un assujettissement à un droit de préemption, là, de cet immeuble-là. Et donc il va y avoir une négociation. Première question, là, qui se pose, là : Quel est l'intérêt du premier acheteur, un acheteur privé, là, à négocier, entamer des négociations pour un immeuble dont peut-être la ville va l'acheter ensuite, là? Lui, son rôle, là, c'est juste d'établir un rôle... un niveau de prix, là, 1 million de dollars, là, pour utiliser cet exemple-là. Mais le premier acheteur, il sait pertinemment que, peut-être, il ne mettra pas la main, il ne sera pas propriétaire de cet immeuble-là.

Est-ce qu'il y a une possibilité, par exemple, qu'il y ait... de mettre... Plus le prix de vente... qu'il va s'entendre avec le prix de vente, va être élevé, on peut supposer que la ville va être plus réticente à l'acheter, cet immeuble-là, parce que ça coûte trop cher, justement. Donc, le premier acheteur a intérêt à mettre un petit peu un prix plus élevé au premier vendeur... au vendeur, là, justement, pour que la ville dise : Ah! non, ça, finalement, ça coûte trop cher, et je ne l'achète pas. Et moi, je pars avec la mise, et tout le monde est content, parce que le propriétaire, le premier propriétaire a vendu plus cher et le premier acheteur, oui, il a payé plus cher, mais il peut faire beaucoup des gains, là.

Donc, rassurez-moi, là, dans quelle mesure la mesure de préemption peut-elle induire une dynamique d'augmentation du prix des immeubles?

Mme Laforest : Bien, si on revient à la procédure initiale, là, c'est sûr que la municipalité, par règlement, a déterminé, vraiment, sur quoi était basé son droit de préemption. Maintenant, ce qui se passe, c'est que, dès qu'admettons l'immeuble est à vendre, là, la municipalité a le droit ou non d'acheter. Donc, c'est certain, si la municipalité dit : Non, moi, je n'achète pas ton terrain...

M. Fontecilla : Parce qu'il est trop cher.

Mme Laforest : ...parce qu'il est trop cher, bien, c'est sûr que ça se peut, oui, qu'un autre acheteur achète le terrain. Mais je pense que ce qu'il faut voir, avec le droit de préemption, c'est vraiment d'aviser la municipalité en

premier et de donner la possibilité à la municipalité de faire ses projets en habitation, ou peu importe les projets, là. Mais oui, ça se peut, vous avez raison, que la ville dise... la ville dit non, puis à ce moment-là il y a un autre acheteur qui se présente. Mais ça ne veut pas dire que, si la ville a refusé le montant de 1 million, par exemple, que... qu'il va y avoir de la spéculation puis que, là, il va y avoir un autre acheteur qui va offrir 1,5 million. Tu sais, on n'est pas dans une démarche ou une procédure de surenchère, on est juste dans une démarche de donner ou non la possibilité à la municipalité de donner son droit d'achat. Ça fait que c'est plus ça. On avise la ville. La ville dit : Oui, je le veux, ou : Non, je ne le veux pas, j'ai un projet, je n'ai pas de projet. Donc, à ce moment-ci, la ville détermine ses volontés, suite à tout ce qu'elle a adopté comme résolutions, puis à ce moment-là, bien, si la ville refuse d'acheter l'immeuble, bien, le vendeur n'a pas le choix de regarder sur le marché qui est intéressé d'acheter. Mais il n'y aura pas de dire : Bien, la ville a refusé de l'acheter à 1 million, je vais le vendre 1,5 million maintenant. Tu sais, on n'est pas là, là. C'est juste vraiment donner le maximum de possibilités de construire aux municipalités ces temps-ci. On n'est pas dans une démarche de spéculation, là. Je ne vois pas...

M. Fontecilla : Bien, selon moi, il y a... Parce que le premier prix est établi en fonction d'une négociation, et, dans cette négociation, il y a le facteur du marché, et le marché, bien, en soi, il y a un élément de spéculation, là, donc il est là toujours, en quelque part. Mais il y a une négociation entre deux acteurs privés, là, pour établir un prix, et ensuite la ville arrive, là, et dit : Je prends ce prix-là et je te l'achète au lieu du premier. Donc, moi, si j'étais un acheteur, je me dirais : C'est quoi, mon intérêt à négocier pour un immeuble dont, finalement, je ne sers qu'à établir le prix, là?

Dans ce sens-là, la question... une autre question que je me pose : Est-ce que le... Une fois que le droit de préemption, mettons qu'on a... se base sur une négociation antérieure entre deux acteurs privés, là, à 1 million de dollars, est-ce que la ville peut négocier encore, là? Je suppose que non.

Mme Laforest : Je n'ai pas entendu la question parce que... Allez-y, Me Paradis.

M. Paradis (Nicolas) : L'élément déclencheur, comme je disais... mentionnais tout à l'heure à la commission, c'est l'offre d'achat qu'accepte le vendeur, c'est l'élément déclencheur. S'il se trouvait que... et lorsque...

Je recommence. Lorsqu'un acheteur promet à un vendeur d'acheter un terrain en contrepartie d'un prix, 1 million de dollars, et que l'offre est achetée... est acceptée, pardon, par le vendeur, il se trouve qu'il y a un précontrat conclu entre les deux parties. Le précontrat, dans ce cas-ci, pourra se réaliser si la ville décide de refuser l'exercice de son droit de préemption. Si tel était le cas, à ce moment-là, les deux parties, le vendeur et l'acheteur, elles sont liées par l'offre d'achat qui a été acceptée, ce qui fait que, là, on ne peut plus rejouer sur la modalité du montant, parce que, si jamais les parties, après ça, reconvenaient de modalités différentes pour dire : Bien, au lieu de 1 million, je vais te le vendre 300 000 \$, mais là ils ne respectent pas la loi, c'est contrecarrer la loi, puis là la ville, se rendant compte d'une telle situation, pourra prendre les recours qu'elle juge appropriés dans ce contexte-là. Mais c'est... Tout est là. C'est l'offre d'achat acceptée qui est le rempart et qui assure la sécurité à la transaction immobilière et l'information donnée à la ville.

M. Fontecilla : Je vous donne un cas de figure, Me Paradis, là, et là je pose tout de suite la question : Est-ce que le premier acheteur, il doit être informé du droit de préemption ou pas, là? Parce que... Est-ce qu'il y aurait une possibilité de collusion? Par exemple, le vendeur et l'acheteur disent : Mon immeuble vaut 500 000 \$, mais la ville est très intéressée à l'acheter à ce prix-là. Moi, je calcule que ça vaut 500 000 \$, et la ville va mettre la main dessus parce qu'il y a un droit de préemption. Je m'entends avec toi, vendeur, pour que tu m'offres... tu me fasses une offre d'achat à 1 million de dollars. La ville ne pourra pas suivre, et, si elle suit, elle va payer beaucoup plus de ce qu'elle aurait dû payer, selon l'état du marché, au détriment des contribuables, évidemment. Est-ce qu'il y a une possibilité de collusion, de par cette procédure-là, entre un vendeur et un acheteur pour faire monter le prix artificiellement?

Mme Laforest : Une possibilité de collusion, vous parlez... avec la ville?

M. Fontecilla : Non, non, entre les deux premiers acheteurs... le premier vendeur et le premier acheteur, s'entendre sur un prix supérieur au marché.

Mme Laforest : ...pas de lien avec la collusion, là, je ne pense pas. Puis, de toute manière, s'il y a une possibilité de collusion, je ne pense pas que la ville... je suis convaincue que la ville ne s'embarquera pas là-dedans, évidemment. Je ne vois pas le lien qu'il pourrait y avoir avec ce qu'on fait ici, le droit de préemption.

Est-ce que... Me Paradis, voyez-vous un lien, vous, avec la collusion? La ville...

M. Paradis (Nicolas) : Pas à l'égard de la ville. En somme, la ville, elle, elle a un 60 jours. Elle est informée que, le terrain, elle a une offre... le vendeur, une offre d'achat acceptée de 1 million. Elle regarde le tout. Elle a 60 jours. Elle apprécie ça. Elle dit : Mais là le terrain en vaut uniquement 500 000 \$. Est-ce que je suis prête à payer 1 million de dollars pour ce terrain-là parce que l'intérêt public le justifierait, puis ça me permet de l'avoir tout de suite? Elle l'appréciera. Mais, si elle dit : C'est un prix qui est vraiment démesuré, c'est inacceptable, moi, je le refuse, je n'exercerai pas mon droit de préemption, la question qui suivra, c'est : Que se passe-t-il après? Est-ce que la transaction se fait véritablement à 1 million de dollars par après? Si tel est le cas, la transaction s'est faite à 1 million de dollars. Le vendeur a vendu son immeuble pour ce prix-là. Et puis là la ville, elle pourra éventuellement avoir,

tantôt, tantôt, republié un avis d'assujettissement à l'égard du terrain. S'il se dit : Bon, dans x années, s'il se revend, je pourrais avoir un intérêt, ce sera à elle de l'apprécier. Mais, si l'immeuble ne se vend pas, à ce moment-là, bien, son droit de préemption va continuer de vivre parce que la transaction n'aura pas eu lieu.

Donc, le risque n'est pas là. L'important, c'est justement de permettre à la ville, avec le délai, de l'apprécier. Si elle avait dû répondre dans les 24 heures, elle n'aurait pas été à même de faire les analyses nécessaires au niveau de la valeur, de la qualité, des caractéristiques de l'inspection du terrain. Mais là ce délai-là lui permet de faire ce travail-là pour pouvoir apprécier correctement la transaction, pour voir si c'est à un juste prix et équitable dans les circonstances.

M. Fontecilla : Est-ce que la procédure implique que l'acheteur privé, là, non pas la municipalité, mais le premier acheteur qui émet l'intention d'acheter un immeuble, cet acheteur-là, doit être informé qu'il y a, c'est quoi, le terme, un assujettissement au droit de préemption de cet immeuble-là? Est-ce qu'il y a une obligation d'informer le premier acheteur?

Mme Laforest : Le vendeur. Le vendeur est obligé de l'informer.

M. Fontecilla : O.K. Très bien. Je reviendrai sur d'autres éléments plus tard.

• (10 h 40) •

La Présidente (Mme Boutin) : Allez-y, Mme la députée de Gaspé.

Mme Perry Mélançon : Merci, Mme la Présidente. Bonjour, Mme la ministre, Me Paradis. En fait, seulement pour prendre la parole parce que c'est un outil sur lequel on mise beaucoup, là, depuis quelques mois déjà. Et tout le monde, maintenant, sait qu'on a déposé un projet de loi il y a déjà quelques semaines, au moment où le gouvernement s'engageait à légiférer sur la question du droit de préemption à toutes les municipalités, donc c'est quelque chose qu'on souhaitait déjà.

Alors, si vous me voyez tranquille à ce volet-ci, Mme la Présidente, ce n'est pas par manque d'intérêt, mais plutôt parce qu'on retrouve vraiment le projet de loi qu'on a déposé, c'est les mêmes dispositions qui se retrouvent. C'est inspiré aussi du règlement ou du droit de préemption qui était déjà accordé par la ville de Montréal. Mais clairement, c'est vraiment tel quel, là, un copier-coller de toutes les formulations qui se trouvaient dans notre projet de loi. Donc, je n'ai pas de questions parce que, ces questions-là, on se les est posées avant d'arriver en commission. Puis on est arrivés avec un projet de loi, je crois, qui fait l'affaire... bien, plutôt les légistes ont bien travaillé, les légistes de l'Assemblée nationale, parce que ça semblait correspondre à ce que le ministère avait comme volonté, et même qu'il l'a élargi à la CMM, et CMQ, et à des sociétés de transport, donc ce qui est pour nous est une bonne chose.

Alors, pour le moment, bien, je n'aurai pas de question. Peut-être que ça va venir, mais je laisserai la parole à mes collègues qui veulent des précisions sur le droit de préemption. Alors, merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Mme la députée de Vaudreuil, aviez-vous...

Mme Nichols : Oui. Bien, je comprenais... je veux juste dire que je comprenais, là, quand il parlait de collusion, là, dans le fond, ce qu'il voulait dire. Puis je comprends que la ville pourra aussi entreprendre des mesures, mais...

On va donner, là, l'exemple, justement, là, d'un terrain qui vaut peut-être 300 000 \$, mais que, tu sais, les parties, l'acheteur puis le vendeur, s'entendent pour faire une offre d'achat à 1 million, alors que, tu sais, la valeur est peut-être de 300 000 \$. Mais on comprend que ce n'est pas nécessairement la valeur marchande. La valeur au rôle, c'est deux choses quand même différentes, particulièrement dans le marché, là, immobilier présentement. Mais, tu sais, ils pourraient s'entendre sur 1 million puis, là, dire à la ville que c'est 1 million, mais... Puis, si la ville décide de ne pas exercer, dans le fond, son droit de préemption, bien, ils peuvent peut-être dire : Bien, on va le faire à 800 000 \$ ou plus bas. Mais, dans ce cas-là, la municipalité pourra regarder... c'est ça, la municipalité pourra revenir en arrière puis s'opposer à la transaction.

Mme Laforest : La municipalité pourrait prendre des recours à ce moment-ci. J'ai des exemples ici, ce serait bon de le donner, pour la ville de Montréal, parce qu'on parlait tantôt, justement, des montants, des hausses ou encore des offres exagérées, là. Puis c'est important de le mentionner pour certains projets, puis on va le voir, là, tu sais. Il y a eu des immeubles à la valeur de 5,8 millions, l'offre a été de 5,7 millions, donc, on reste dans les paramètres. 510 000 \$ pour un immeuble, le prix de vente a été de 560 000 \$. 2 450 000 \$ pour un autre immeuble, le prix de vente a été de 2 345 000 \$. Alors, on reste vraiment dans les paramètres. 1,7 million, l'offre d'achat a été de 1,7 million. 1,3 million, puis l'offre d'achat a été de 1,3 million également. Donc, on reste vraiment... Il n'y a pas d'offre exagérée, là, qu'on peut voir de ce qui s'est passé avec la ville de Montréal. On a une dizaine d'exemples ici, c'est sûr que je ne nommerai pas les ventes, là, quand même, mais on reste vraiment dans les valeurs marchandes.

Mme Nichols : Est-ce qu'on prévoit, en quelque part, là, qu'il pourrait y avoir une intervention soit de la ministre ou il pourrait y avoir une intervention justement si le droit de préemption est utilisé de façon abusive ou exagérée par certaines municipalités? Puis je l'ai dit d'emblée, là, on est d'accord avec le droit de préemption. Mais, tu sais, je pense que ça pourrait aussi être un irritant pour certains investisseurs ou je pense que ça pourrait aussi... tu sais, il y a les... il y a des pour puis il y a des contre, là. Là, je comprends que, tu sais, la ville de Montréal, c'est plus

gros, mais une municipalité un peu plus petite pourrait être assez ambitieuse puis dire : Tu sais, moi, l'ensemble de mon territoire, tu sais, va... je vais bénéficier d'un droit de premier regard sur, tu sais, l'ensemble de mon territoire. Ça fait que...

Même tantôt on disait... je pense, Me paradis nous disait : Un avis d'assujettissement sur les lots. Est-ce qu'il y a des limites au nombre de lots? Est-ce que c'est encadré? Puis est-ce que la ministre pourrait ou quelqu'un pourrait avoir peut-être un droit de regard sur les transactions?

Mme Laforest : Mais il y a une responsabilité de la ville quand même, parce que, si on regarde les montants, par exemple, pour chaque lot, c'est 200 \$, environ. Donc, imaginez si on donnait tous les montants de 200 \$. La municipalité a une responsabilité. Donc, la ville, ça lui coûte cher quand même. Si, admettons, on disait : La ministre interdit cette possibilité-là, bien, la municipalité a quand même des frais à payer. Il y a quand même une responsabilité des municipalités. Moi, je ne vois pas pourquoi le ministre ou la ministre pourrait... je ne sais pas comment la ministre pourrait s'ingérer dans ça. Je ne vois pas comment ça pourrait...

Mme Nichols : C'est quoi, le 200 \$? C'est la publication au registre foncier?

Mme Laforest : Bien, c'est pour chaque avis, admettons, là. Quand il y a un avis, comme on le mentionnait tantôt, première séance, deuxième séance, il y a des coûts pour les municipalités. Donc, c'est certain... Et pour chaque lot aussi.

Donc, la municipalité a des responsabilités. Donc, financièrement, ça lui coûte certains montants. Ça fait que la ville est responsable. Donc, la ville ne ferait pas ça pour dire : Je m'engage dans une certaine procédure, ça me coûte des frais.

Mme Nichols : S'il n'y a pas de... Moi, ce que je comprends, le 200 \$, là, c'est pour la publication au registre foncier.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : O.K. Parfait. Bon, 200 \$ pour une municipalité, ce n'est pas la fin du monde. Si on n'est pas limités au nombre de lots qu'on peut mettre, tu sais, si on peut mettre tous les lots... Puis là, c'est sûr, je ne parle pas de Montréal, là, mais je parle d'une plus petite municipalité qui mettrait, tu sais, tous les lots de son territoire dans l'avis de motion, dans l'adoption, dans l'avis d'assujettissement, là, elle mettrait le nombre... Parce que ce n'est pas limité.

Ça fait que c'est juste ça que je veux... Tu sais, je veux juste savoir si tout est prévu. Montréal, c'est peut-être un peu... tu sais, c'est différent, là. Mais une plus petite municipalité qui déciderait : Bien, moi, je veux avoir un droit de regard sur l'ensemble de mon territoire, ça fait que, tous les lots, je les mets dedans, puis, tu sais, ça coûte... je peux... Une publication, une fois, c'est 200 \$. Puis, même si c'était trois fois, je ne pense pas qu'une municipalité, à 600 \$, ça serait la fin du monde. Mais une municipalité aurait le droit de faire ça?

Mme Laforest : Une municipalité, en fait, avec sa publication, a ses frais. Puis, si... C'est certain que les citoyens lèveraient la main pour dire : Non, ça n'a pas de bon sens, là, si ça arrivait...

Mme Nichols : ...

Mme Laforest : Mais non, mais les citoyens seraient là quand même, avec la résolution du conseil municipal, avec le conseil municipal et les citoyens. Mais, en même temps...

Mme Nichols : Ce n'est pas grave. Ce n'est pas grave. Je l'ai... Je pense que c'est la première question que j'ai posée, si le citoyen avait un mot à dire dans le processus, puis la réponse, c'est non, à aucun moment, il y a de l'approbation citoyenne dans le processus. Ça fait que c'est sûr qu'il attendrait au bout du quatre ans puis il remercierait le conseil municipal, là. Mais, non, le processus citoyen n'est pas inclus. C'est la première question que j'ai posée. Parce que je me dis... Puis je ne présume pas qu'il va y avoir des municipalités de mauvaise foi, mais une municipalité qui dit... qui voudrait développer comme elle veut son... ou, tu sais, qui... Elle n'a pas de motif, elle n'a le pas de lots... de limite de lots à assujettir. Tu sais, elle fait une publication une fois pour l'ensemble des lots de son territoire. Le citoyen n'a rien à dire puis...

C'est parce que ça peut aussi... ça peut aussi créer... tu sais, comme je disais, là, peut-être, on va... pour les investisseurs, là, tu sais, on n'ira pas investir, je ne sais pas, là, à Vaudreuil-Dorion parce que, tu sais, là-bas, le droit de préemption, il est partout. Ça fait que... Ça fait que c'est pour ça que je me demande : Est-ce que c'est encadré? Est-ce que c'est limité? Une municipalité pourrait faire ça, là, mettre tous les lots dans le même avis de motion, dans l'adoption puis dans l'avis d'assujettissement.

M. Paradis (Nicolas) : D'un point de vue strictement théorique, elle pourrait décider que l'ensemble du territoire est visé, publier un avis d'assujettissement pour chacun des lots de son territoire. Mais, si on comprend qu'avec les frais de l'inscription de chaque avis pour chaque lot, c'est aux alentours de 200 \$ avec l'avis d'adresse, là, ça entraînerait des coûts très importants pour la municipalité, qui lui serait assujetti à un règlement d'emprunt, qui lui

serait assujetti à l'approbation par les personnes habiles à voter. Ça fait que fort est à parier que, dans ce cas-là, il y aurait une levée de boucliers.

Qui plus est, qui plus est, il faut se rappeler aussi que tout pouvoir municipal, qu'il soit réglementaire ou autre, doit se faire dans le respect de la... je cherche le mot, là, vous voyez, dans le fond, ne doit pas être utilisé de manière abusive, à défaut de quoi ça ouvrirait la porte à des recours judiciaires, bien entendu, contre la municipalité. On comprend, ici, que c'est un pouvoir pour permettre l'acquisition, éventuellement, d'un terrain.

Et pourquoi on vise... le pouvoir est inscrit, dans le fond, balisé, avec des fins municipales aussi? Supposons que la ville prévoie, comme fin municipale, l'habitation, puis qu'elle visait l'ensemble des lots de la municipalité, et qu'il s'en trouve qu'il y en a là-dedans qui sont des zones humides qui ne sont même pas autorisées dans le zonage, il y aurait des problèmes à cet égard-là, là. Donc, c'est une question d'assurer, là... comme n'importe quel point réglementaire, il ne peut pas être utilisé de manière abusive.

• (10 h 50) •

Mme Nichols : Mais il n'y a rien qui empêche une municipalité de le faire. Puis la ministre n'aurait pas de droit de regard. On n'aurait rien à dire puis, là, on se trouverait... Là, on rouvre ça aux 1 135 municipalités... bien, et plus, là, on va dire 1 130, là, pour faire un chiffre rond, là, aux 1 130 municipalités... ou 135, 137, je ne sais plus, municipalités du Québec sans venir l'encadrer. Moi, je pense que...

Puis je le dis, tu sais, là on avait juste Montréal qui l'exerçait. Est-ce qu'il ne faudrait pas, justement, prévoir une petite clause, là, tu sais, à l'effet que, si, justement, il y a une transaction qui est peut-être jugée abusive, ou excessive, ou que... la ministre pourrait se pencher, puis regarder, puis donner un avis ou...

Puis je ne sais pas à quel moment non plus, parce que Me Paradis nous disait : Il y aura... Le processus citoyen embarquera s'il y a un règlement d'emprunt. Oui, c'est vrai, c'est prévu, quand il y a un règlement d'emprunt, que le processus citoyen embarque, mais, tu sais, il n'y aura pas un règlement d'emprunt pour 20 000 \$ ou 25 000 \$, où la ville est... où la municipalité, justement, pour ne pas avoir le processus citoyen, est bien capable d'aller piger dans un fonds parc ou un... J'imagine... C'est parce que j'essaie juste d'être prévoyante, là, des cas qui vont venir, là.

C'est un bel outil, là. Les municipalités le demandent, c'est un bel outil. Puis je comprends que la bonne foi se présume, là, tu sais, que c'est pour faire, justement, de l'habitation, du logement abordable, là, c'est... Mais, tu sais, ils n'ont pas besoin de justifier, ils n'ont pas besoin d'avoir de motif pour dire : Bien, moi, j'ai besoin de l'ensemble du territoire pour faire du logement abordable, faire... je ne sais pas, faire un CPE ou... Tu sais, ils n'ont pas à se justifier. Ils peuvent le faire sur l'ensemble des lots. Je trouve qu'il n'y a pas de limite. Je ne dis pas qu'il va y avoir des abus, mais ce que je dis, c'est que, tu sais, si jamais il y en a, pourquoi on ne prévoit pas qu'il pourra y avoir un avis ou quelque chose d'envoyé à la ministre des Affaires municipales pour qu'elle puisse, tu sais, justement, là, regarder puis, tu sais, intervenir si la municipalité... Puis je ne parle pas de faire intervenir la ministre, là, au niveau de la transaction, là, au niveau... quand la transaction est faite, mais je parle... avant, lors de l'exercice du droit de préemption par la municipalité.

La Présidente (Mme Boutin) : Vous pouvez y aller, Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, en fait, on est en train d'écouter ma collègue puis on essaie de trouver des situations où il y a eu de l'abus, où il y a eu, justement... Là, on a juste Montréal qui l'a fait. C'est ça qu'on est en train... Puis, en même temps, qu'une municipalité gèle tout son territoire avec le droit de préemption, à ce moment-ci, je ne sais pas. Tu sais, vous nous faites réfléchir. Parce que, oui, c'est vrai, on a juste Montréal. Maintenant, qu'est-ce que... Y a-tu... Comment...

M. Paradis (Nicolas) : Dans les... Il y a comme... Il faut le remettre de manière, je dirais, concrète, pratique. Le résultat d'un droit de préemption, c'est une procédure supplémentaire dans le cadre d'une aliénation, un 60 jours supplémentaires. Une ville qui déciderait de le rendre... de publier des avis d'assujettissement sur l'ensemble de ses lots devrait examiner elle-même l'ensemble des transactions qui arriveraient, à ce moment-là, à la ville. On peut imaginer la lourdeur administrative immense, parce que, si elle a 10 000 lots sur son territoire, elle recevrait potentiellement... puis il y a 3 000 transactions par année, elle recevrait 3 000 avis d'assujettissement qu'elle devrait examiner à toutes les fois, avec une réponse dans les 60 jours ou écoulement du délai de 60 jours.

Face à cette lourdeur administrative là, on pourrait avoir le résultat évident de retarder les transactions immobilières. Et là on peut imaginer facilement les citoyens qui s'en plaindraient auprès de leurs conseils pour dire : Bien là, vous retardez des transactions immobilières. Ce n'est pas à l'avantage du citoyen, du vendeur, de l'acheteur, mais non plus de la municipalité, parce que les transactions ne se réalisent pas, puis ce qui peut signifier des projets commerciaux, industriels, l'entrée de taxes, du développement qui pourraient ralentir.

Donc, il y a un équilibre qui se crée ainsi, de l'analyse que le ministère avait faite, avec la logique du marché immobilier, du développement d'une municipalité, et le fait aussi que les pouvoirs doivent être utilisés toujours de manière... de manière raisonnable et non abusive, ce qui permet... Et on l'a aussi constaté avec Montréal, qu'il n'y a pas eu de difficulté en ce sens-là qui a été créée. Par ailleurs, on peut rappeler également que, dans le cadre du projet de loi n° 40, qui visait à modifier la Loi sur l'instruction publique, où un droit de préemption a été donné à l'ensemble des municipalités pour pouvoir permettre l'acquisition de terrains aux fins d'écoles, il n'y a pas eu d'abus non plus qui ont été constatés sous cet angle-là. Le résultat, ici, du projet de loi, c'est de permettre d'ouvrir, dans le fond, les fins municipales à toute autre fin municipale, en plus des écoles qui étaient déjà autorisées.

Donc, l'équilibre même du fonctionnement, des opérations, des différents intérêts, même, pour la municipalité permettent l'analyse que le ministère a effectuée de calibrer les choses, là, dans le contexte, quant à l'utilisation du pouvoir.

Mme Nichols : Bien, je comprends les explications. Tu sais, souvent, on se réfère à Montréal parce que c'est Montréal qui a un droit de préemption présentement. Je ne pense pas... Moi, je ne peux pas comparer Montréal avec une petite municipalité, puis je le comprends, là, l'équilibre, là, mais, tu sais, je me dis, c'est parce qu'après on ne peut pas intervenir. Ça fait qu'aussi... On ne peut pas... On ne peut pas mettre un droit de regard à la ministre des Affaires municipales, là, dans tout ça, pas au niveau de la transaction, mais avant, lors de l'exercice du droit de préemption par les municipalités.

Mme Laforest : C'est parce qu'à la suite de ce que vous dites, je suis en train de questionner... je suis en train de me questionner, à savoir... Évidemment, la Commission municipale peut déjà demander un audit pour, admettons, une municipalité, pour son droit de préemption. Maintenant, moi, ce que je questionnais, ici, au légiste : Est-ce qu'il faut que ce... il faudrait que ce soit inscrit dans la loi, par amendement? Et non, parce que la Commission municipale pourrait le faire directement, parce que ce serait la Commission municipale qui serait responsable de vérifier l'utilisation du droit de préemption dans une municipalité.

Ça fait que votre question était bonne. Parce que je me disais : Est-ce qu'on doit... Est-ce que le ou la ministre doit dire à la commission : Va vérifier le droit de préemption, admettons, à ville Saguenay, là? Mais là, c'est ça qu'on me dit, c'est que ça se ferait automatiquement avec la Commission municipale. On n'est pas obligés de le demander. Mais ce que vous, vous dites, c'est de dire : Est-ce que la ministre pourrait dire : Commission municipale... ou encore, peu importe, on va vérifier le droit de préemption, s'il est bien utilisé, s'il n'y a pas d'abus dans une municipalité? C'est ça?

Mme Nichols : Bien oui. C'est de dire à... Je ne veux pas rentrer dans l'autonomie des municipalités puis dire : Bien, tu as le droit à 10 lots ou tu as le droit pour tel, tel, tel... pour l'habitation, tu as le droit pour les CPE, tu as le droit... Tu sais, je ne pense pas qu'il faut venir le ventiler nécessairement comme ça. Je pense que les municipalités, elles sont autonomes.

Mais là où j'ai un problème, c'est... c'est ça, c'est, tu sais, le nombre de lots, là. Tu sais, moi, je... À la limite, c'est préventif, là. Tu sais, c'est juste de... Tu sais, c'est parce que ça met comme un, puis je n'aime pas ça, dire ça, mais un chien de garde, là, puis je ne vous traite pas de chien de garde, là, mais, tu sais, je veux dire, ça met... tu sais, ça met une petite pression en disant : Bien là, je ne peux pas faire n'importe quoi parce que la ministre peut intervenir, là. Tu sais, la ministre a un droit de regard. La ministre a...

Mme Laforest : Mais on peut le faire pareil. On peut le faire dans toutes les municipalités. On a déjà des pouvoirs de vérification comme... En étant ministre, on peut déjà demander. Mais comment que... C'est l'article 15, dans la loi du ministère. On pourrait peut-être le lire. Parce qu'on a déjà les pouvoirs de faire ça.

Maintenant, moi, ce que je demandais, étant donné qu'on ouvre la porte au droit de préemption à toutes les municipalités, est-ce qu'on doit ajouter une modification dans l'article à ce moment-ci? Mais non, parce que ça se fait automatiquement déjà.

Mme Nichols : ...fait automatiquement?

• (11 heures) •

Mme Laforest : Bien, admettons que... Un ou une ministre a le pouvoir de demander des explications, de faire vérifier, ou peu importe, qu'est-ce qui se passe dans une municipalité. L'important, c'est de savoir : Si on ajoute l'article 8 pour toutes les municipalités, est-ce que j'aurais le même pouvoir, moi ou un autre, là, qui serait ministre, est-ce qu'on aurait les mêmes pouvoirs?

Puis là, dans l'article 15, c'est une personne désignée... O.K. C'est l'article 15 : «Une personne désignée, par écrit, par le ministre [peut] effectuer une vérification peut, afin de s'assurer de la bonne exécution des lois qui relèvent de la responsabilité du ministre :

«1° avoir accès, à toute heure raisonnable, au bureau d'un organisme municipal.»

Et là c'est toutes les responsabilités qu'on a. Donc, c'est déjà prévu dans la loi, là, que la ministre peut demander une vérification, peut effectuer une vérification. Mais moi, ma question est à vous deux : Ça peut inclure le droit de préemption?

Une voix : Oui. Oui, oui.

Mme Laforest : O.K. Donc, c'est prévu avec l'article 15 qu'on pourrait le faire. On peut déjà le faire. Est-ce qu'on pourrait vous le partager?

Mme Nichols : Oui, bien, si vous me dites que c'est l'article 15 de la?

M. Paradis (Nicolas) : La Loi sur le ministère des Affaires municipales.

Mme Nichols : Mais qui le soulèverait, là? Qui pourrait le soulever, là? C'est quelqu'un qui pourrait dire à la ministre : Ah! ça ne marche pas dans telle municipalité, puis la ministre pourrait dire : Ah! c'est vrai, ça ne fonctionne pas, je vais prendre l'article 15 puis je vais le...

Mme Laforest : Tout à fait.

Mme Nichols : O.K. Bien, s'il y a un lien, là. Je trouve qu'on fait beaucoup de renvois, là. Nous, on le comprend, ici, là. J'espère que les municipalités aussi vont le comprendre, là, mais que...

Mme Laforest : Bien, c'est surtout que la Commission municipale peut le faire déjà, ça fait que c'est bien, parce qu'avec les pouvoirs qu'on lui a donnés, là, dans le projet de loi n° 49, la Commission municipale peut justement auditer la municipalité qui aurait un abus dans son droit de préemption sur son territoire. Donc, avec le p.l. n° 49, elle peut déjà le faire. Puis, avec des plaintes, ou quoi que ce soit, avec l'article 15, ça se fait déjà. Ça fait que c'est bien parce que... On n'est pas obligés d'ajouter aucune modification. C'est déjà prévu.

Mme Nichols : O.K. Moi, je n'avais pas d'autre question pour... Peut-être, au niveau de la hiérarchie, là, est-ce qu'il y a... s'il y a d'autres droits de préemption qui sont déjà... est-ce que quelqu'un d'autre peut exercer un droit sur un terrain ou sur un immeuble? Puis est-ce qu'il y a une hiérarchie ou un ordre à privilégier? Je ne sais pas, si un terrain est déjà grevé d'un autre droit, que je ne connais pas, là, je pose la question, là, je ne sais pas, est-ce que le fédéral aurait pu grever le terrain puis il serait prioritaire sur quelqu'un d'autre, là? Le fédéral, mettons, est-ce qu'il serait prioritaire sur nous?

Mme Laforest : ...Me Paradis.

M. Paradis (Nicolas) : Les dispositions, et là j'essaie de mettre le doigt sur la bonne disposition, mais des dispositions ne prévoient pas la possibilité d'un cumul d'avis d'assujettissement sur un même lot.

Mme Nichols : Qu'est-ce que ça pourrait être, un cumul, là? Est-ce que la... La municipalité, son droit de préemption, il n'est pas de... puis là je vais utiliser «premier rang», là, je suis sûre que je ne suis pas à la bonne place, là, mais...

M. Paradis (Nicolas) : ...rang. Supposons, à la ville de Québec... la ville de Québec inscrirait un droit de préemption sur un immeuble, à ce moment-là, le Réseau de transport de la Capitale, à l'égard du même lot, ne pourrait pas inscrire un avis également sur ce lot-là parce qu'il y en a déjà un inscrit par la ville de Québec.

Mme Nichols : Mais est-ce que c'est le premier arrivé qui a le droit... qui a le... qui s'approprie le droit ou c'est...

M. Paradis (Nicolas) : C'est le premier qui inscrit l'avis qui peut alors en bénéficier... il n'y a pas de deuxième possible. Il n'y a pas d'autre avis qui peut être inscrit une fois qu'il y en a déjà un de fait.

Mme Nichols : Bien, c'est justement, les municipalités vont sûrement se dépêcher à mettre tous les lots... tous leurs lots en droit de préemption, là. Ça vient encore plus confirmer mon hypothèse précédente, là, si... On ne voudrait pas que les... justement, qu'une société de transport vienne utiliser un droit, la municipalité va dire, c'est... moi, je vais mettre des droits de préemption sur tous les lots de mon territoire pour, justement, moi, décider d'en...

Mme Laforest : Mme la Présidente, est-ce qu'on peut suspendre? Parce que j'ai quelque chose, peut-être, à présenter.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. On va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 05)

(Reprise à 11 h 37)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, nous avons repris la séance de la Commission de l'aménagement du territoire.

Je comprends qu'il y a eu des discussions, là, hors ondes et que vous avez, là, certaines propositions ou explications à donner. Est-ce que c'est Me Paradis qui va poursuivre ou Mme la ministre?

Mme Laforest : Oui. Bien, en fait, moi, ce que je propose, c'est qu'on continue, peut-être, si mes collègues sont d'accord, parce qu'on est en train de préparer et corriger un amendement qu'on déposerait pour, justement, la personne qui aurait... l'organisme ou la ville qui aurait le droit de préemption, à savoir si c'est la société de transport, si c'est la ville qui aurait... qui déposerait son droit de préemption. On est en train de rédiger un amendement. Par contre, on a parlé également du délai de 10 ans pour les municipalités, on est en train de regarder aussi. Et ce qu'on avancerait, ce qu'on a décidé ensemble, c'est que le délai serait décidé par la municipalité. Si la municipalité décide d'aller vers un cinq ans, c'est cinq ans, sept ans, 10 ans. Donc là, présentement, on prépare un amendement.

Moi, peut-être, ce qu'on peut faire, c'est continuer à l'article 572.0.4 puis... pendant que l'amendement est en train de se composer. Est-ce qu'on peut y aller comme ça, maître?

La Présidente (Mme Boutin) : 572.0.2, peut-être le lire aussi parce qu'il faut ultimement tous les lire.

Mme Laforest : Ah, on était rendus à 572.0...

Mme Nichols : ...sur l'amendement?

La Présidente (Mme Boutin) : Bien, lorsqu'il sera déposé sur le Greffier, c'est certain. De toute façon, les articles, on les lit tous, on les étudie tous puis on vote en bloc le 8, là, par la suite. Puis l'amendement, j'imagine que ça va être pour l'article 572.0.3?

Une voix : Oui.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Je l'avais déjà noté. Mais peut-être lire l'article 572.0.2, là.

Mme Laforest : «572.0.2. La municipalité détermine par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis.»

Alors, ici, l'article 572.0.2 indique qu'une municipalité qui souhaite exercer le droit de préemption doit adopter un règlement qui délimite le territoire sur lequel ce droit peut être exercé et qui énumère les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

Donc, ça fait partie des procédures qu'on avait expliquées, comment fonctionnait le droit de préemption. Donc, voilà, on détermine...

La Présidente (Mme Boutin) : Avez-vous des interventions sur ce point-là en particulier?

Mme Laforest : On l'a discuté, on en...

Mme Nichols : Oui, sur ce point-là en particulier, on avait parlé, là, des étapes, là, des procédures. La première étape, c'était que la municipalité, là, adopte un règlement qui délimite le territoire sur lequel ce droit peut être exercé. Donc, c'est les lots, j'imagine, là, c'est le règlement avec les... ce sera des numéros de... bien, les numéros de lots. Puis on s'entend qu'on avait dit que ça pouvait être indéterminé, là, qu'il n'y avait pas de... il n'y avait pas de limite sur le numéro de lot qu'on pouvait mettre... le nombre de lots qu'on pouvait mettre dans le règlement.

Et on dit : Qui énumère les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis, donc, les «fins municipales», ça peut être pour habitation, CPE, donc ça peut être énuméré, mais ça peut être exercé pour d'autres choses quand même. C'est-à-dire que, quand le droit de préemption va être... quand il va y avoir une offre sur le terrain, parce que c'est juste au moment où il y a l'offre que le droit de préemption... la ville va être informée puis que la ville va pouvoir exercer son droit de premier regard ou son droit de préemption, finalement, là, la ville pourra l'utiliser pour des fins... d'autres que celles qu'elle a publiées là, que celles qui sont dans le règlement ou elle devra l'utiliser pour les fins qu'elle aura mises dans le règlement? Puis je donne l'exemple, le lot 122 tiret... bien là, c'est des longs numéros, mettons le lot 122, là, pour faire ça simple, là, mettons le lot 122, pour faire de l'habitation, du logement social communautaire. Donc, quand il y aura une offre d'achat sur le terrain, la municipalité va lever la main : Ah! moi, je suis intéressée, mais finalement je vais faire un garage municipal. Est-ce qu'elle peut ou est-ce qu'elle doit s'en tenir aux fins qu'il y a dans le règlement qu'elle aura publié?

• (11 h 40) •

Mme Laforest : Il va falloir qu'elle s'en tienne à ce qu'elle a décidé au préalable dans son règlement, donc pour les fins dans son avis qu'elle a adopté à la première séance. Donc, on ne peut pas changer pour dire : Bien, moi, j'avais l'habitation, les CPE, maintenant je veux, pour telle raison, changer mon droit de préemption. Ce ne serait pas possible. Ça dépend toujours de l'avis d'assujettissement qu'on a décidé — qu'elle a adopté, en plus.

La Présidente (Mme Boutin) : Je sais que...

Mme Nichols : Parce que ça peut être large aussi, là. Oui, oui, je vais laisser la parole à mes collègues. Merci, Mme la Présidente.

Une voix : ...

Mme Nichols : Mais je veux juste... ce que je veux juste dire, c'est que «les fins municipales», là, ça peut être large aussi, là, tu sais, ça peut être...

Mme Laforest : Mais ça, c'est avec l'avis qu'elle a adopté pour les fins qui sont inscrites en premier. Maintenant, si elle veut changer, elle va devoir changer son avis, là, c'est certain.

Mme Nichols : Je vais laisser la parole à...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Je ne veux pas vous couper, Mme la députée, c'est juste que M. le député de Laurier-Dorion, il avait levé sa main avant la pause, puis là je me rends compte que je le repousse. Alors, je m'en excuse, je vous laisserais la parole.

M. Fontecilla : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui.

M. Fontecilla : Sur le même sujet, là...

La Présidente (Mme Boutin) : Tout à fait, allez-y.

M. Fontecilla : ...les fins municipales, là, moi, j'aimerais avoir un exemple. Qu'est-ce que c'est, «les fins municipales»? Est-ce que c'est les fins municipales... C'est les fins municipales... Comment on va la désigner, cette fin-là? C'est selon le zonage? Parce que la collègue parlait, là, par exemple, une fin municipale, ça peut être un centre de la petite enfance, un CPE, mais... ou une coopérative d'habitation ou du logement abordable. Mais dans le zonage municipal, là, «les fins municipales», selon les pratiques de zonage, c'est institutionnel, éducationnel, habitationnel, commercial. Je pense que commercial, c'est commercial lourd et commercial léger, donc il y a des catégories, mais qui sont quand même très larges. Et, lorsqu'on parle des «fins municipales», là, quelle forme ça va prendre? Est-ce que ça peut aller aussi précis qu'un CPE? Ou le niveau plus... moins précis, c'est éducation, parce qu'un CPE, en soi, c'est... ou... Donc, la question qui se pose, là : Quelle est la terminologie qu'ils vont utiliser, là, quelle est... pour «les fins municipales»?

Mme Laforest : C'est déjà tout déterminé. Par exemple, quand on parle de... au niveau local, c'est... on parle d'habitation, on parle des parcs, on parle des projets en culture, on parle, par exemple, des projets égouts, aqueducs, pour les MRC, on parle des parcs régionaux, pour les sociétés de transport, c'est pour soit, par exemple, des abribus ou encore des garages municipaux. Mais c'est déjà... c'est déjà bien inscrit. Peut-être, Me Paradis, vous les avez? Est-ce que j'en ai oublié?

M. Paradis (Nicolas) : Non, c'est ce que vous avez dit.

Mme Laforest : ...parcs... les matières résiduelles. Donc, c'est pour ces raisons-là, ce qu'on appelle les fins municipales.

M. Fontecilla : Est-ce que ça pourrait être un CPE, par exemple? Est-ce que ça pourrait être une coopérative d'habitation, les fins municipales, aussi précis que ça?

M. Paradis (Nicolas) : Pour la coopérative... pas tant pour coopérative d'habitation, mais pour habitation. La finalité, la fin municipale, ce n'est pas une coopérative d'habitation. Ça, c'est la manière dont c'est exercé. Mais ça pourrait être acquis pour fins d'habitation, puis après ça ce sera utilisé, après ça, on verra... la municipalité verrait comment elle l'utilise.

M. Fontecilla : Un CPE?

M. Paradis (Nicolas) : Un CPE, je vais faire une petite vérification, si vous me permettez.

M. Fontecilla : O.K.

Des voix : ...

M. Paradis (Nicolas) : Oui, je vous confirme, donc, pour les CPE, ils ont... les municipalités ont le pouvoir d'acquérir des terrains pour pouvoir les céder ultérieurement à un CPE. Donc, oui, c'est une finalité qui est possible également dans les fins municipales des municipalités locales.

M. Fontecilla : Est-ce qu'il doit être explicité dans l'avis d'assujettissement?

M. Paradis (Nicolas) : À ce moment-là, dans l'avis d'assujettissement, oui, ils doivent prévoir les fins pour lesquelles l'immeuble pourrait être acquis, oui. La réponse, donc, si on veut habitation, dans l'avis, on va inscrire habitation et usage, l'usage, ça va être l'usage CPE, ou appelons-le... en tout cas, il faudrait voir comment que c'est formulé, mais c'est la finalité qui serait exprimée, oui.

À défaut de quoi, la transaction, si l'immeuble était acquis en vertu de l'avis d'assujettissement du droit de préemption et qu'il était utilisé à une fin autre que les fins pour lesquelles le droit était prévu, la ville s'exposerait à des recours judiciaires par le vendeur ou par un tiers, là.

M. Fontecilla : Et, si c'est un... Il y a plusieurs lots réunis, par exemple, où est-ce qu'on planifie plusieurs fonctions, habitation, parc, école, CPE, etc., là, est-ce qu'on doit mentionner... on va mentionner, dans l'avis d'assujettissement, toutes ces finalités-là?

M. Paradis (Nicolas) : La réponse, c'est oui.

Mme Laforest : Selon ses choix.

M. Paradis (Nicolas) : Selon les choix de la municipalité, oui, vous avez raison.

M. Fontecilla : Oui, tout à fait, tout à fait, parce qu'il y a le cas de figure d'un immeuble où est-ce qu'on peut mettre quand même... toutes les finalités, mais ça peut être aussi un lot, plusieurs lots.

Mme Laforest : Oui, tout à fait.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la députée, oui, allez-y.

Mme Nichols : Chaque lot peut avoir une fin municipale différente, là.

Mme Laforest : Oui, dépendamment du projet. Oui.

Mme Nichols : Ça fait que les municipalités ont avantage à laisser ça large, là, dans le fond.

Mme Laforest : C'est ça. C'est sûr que les municipalités vont entrer plusieurs critères. Ça, c'est certain.

Mme Nichols : Bien oui, c'est ça.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous aimeriez qu'on passe au 572.0.4? Parce que c'est une bonne lecture, là.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Non, mais on va revenir à 572.0.3, ce n'est pas grave, là, on n'a pas à le suspendre, parce qu'il y a un amendement, puis dès que vous allez le recevoir puis on va l'avoir sur Greffier, on va y aller.

Mme Laforest : O.K. Je ne sais pas, Mme la Présidente...

La Présidente (Mme Boutin) : À moins que vous ayez votre amendement déjà prêt?

Mme Laforest : Oui, il est déjà prêt, donc il faudrait peut-être...

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il est sur Greffier?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : On va attendre. Bien, moi, je suggère qu'on...

Mme Laforest : On pourrait faire le 4, si vous voulez.

La Présidente (Mme Boutin) : Je suggère qu'on fasse la lecture puis l'explication au 572.0.4 parce qu'on ne l'a pas sur Greffier. De toute façon, il va falloir laisser le temps aux gens de le lire, là. Allez-y.

Mme Laforest : Donc, le 4? O.K., alors : «572.0.4. Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la municipalité.

«Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

«Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).»

Alors, l'article 572.0.4 prévoit les effets de l'avis d'assujettissement. Il interdit au propriétaire d'un immeuble assujetti de l'aliéner s'il n'a pas transmis préalablement à la municipalité un avis de son intention indiquant le prix et les autres conditions de la vente projetée.

Une exception à cette règle est toutefois prévue dans le cas d'une aliénation au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire, tel un enfant ou un conjoint, ou au bénéfice d'un organisme public. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a des questions spécifiquement sur le 572.0.4? Allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Merci, Mme la Présidente. On prévoit ici les effets de l'avis d'assujettissement. Donc, on n'est pas... ce n'est pas encore publié, là, on est dans les... on est dans la... Il y a le règlement, la résolution, l'inscription au Registre foncier, la publication. L'avis d'assujettissement apparaît... Est-ce que c'est officiel, là? C'est parce que je cherche juste à savoir c'est à quelle étape, parce qu'on vient dire au propriétaire de l'immeuble qu'il est assujetti, ça veut dire qu'il est déjà publié au Registre foncier quand on prévoit les effets de... O.K., parfait.

C'est l'exception, l'exception à la règle, là, puis je pense qu'on avait eu, d'ailleurs, là, des groupes qui étaient venus nous parler, là, de l'exception, puis je ne me souviens pas si c'est l'UMQ ou même, là, la FQM qui disaient... qui sont venues nous parler des exceptions. Donc, est-ce qu'il faut comprendre qu'une personne qui est liée au propriétaire, donc sa fille, sa femme, enfant, conjoint... ou au bénéficiaire d'un organisme public, eux ne se verraient pas imposer le droit de préemption de la municipalité? Est-ce que c'est...

Mme Laforest : Exact. Si on regarde, ici, la liste qui est déjà prévue, là, c'est les personnes unies par les liens de sang, ensuite, ascendants, descendants, frères et soeurs, les personnes unies par les liens de mariage, mariées l'une à l'autre ou unies par les liens de sang ou l'adoption, les personnes unies par les liens de l'adoption. C'est déjà prévu, là, les critères.

Mme Nichols : Puis le... «au bénéficiaire d'un organisme public», qu'est-ce qu'on entend, qu'est-ce qu'on entend par «l'organisme public»?

• (11 h 50) •

Mme Laforest : Oui, allez-y, Me Paradis.

M. Paradis (Nicolas) : Donc, vous avez tous les organismes publics, là, qui sont visés, là, par la loi sur l'accès aux renseignements, là. Donc, on vise le gouvernement, des organismes comme les centres de services scolaires, à titre d'exemple, d'autres organismes municipaux qui seraient également visés, les ministères et organismes du gouvernement de manière très large, là. Donc, ça permet ainsi... Dans le fond, lorsqu'une telle aliénation se fait à l'égard de ce corps public là, cet organisme public là, le droit de préemption n'est pas exercé, le propriétaire n'a pas à informer la ville pour lui dire : Veux-tu exercer ton droit? Parce que c'est une exception qui s'applique, à ce moment-là.

Mme Nichols : Le projet de loi n° 40, là, il y en avait un, droit de préemption, justement, qui était prévu, un au niveau de la hiérarchie, là, lequel prévaut s'il y a une publication, là, du droit de préemption prévu dans le projet de loi n° 40 pour les écoles, puis parce qu'on dit «organisme public» ici, ça fait que c'est un organisme gouvernemental aussi. Est-ce qu'il... là, je... est-ce qu'il y a un lien entre tout ça? Donc le droit de préemption ne pourrait pas...

M. Paradis (Nicolas) : Pour assurer la cohérence à l'égard de l'ensemble du système, droit de préemption, dans le fond, le projet de loi ici vient remplacer l'ensemble des dispositions qui concernent le droit de préemption dans la Charte de la Ville de Montréal pour un système uniforme pour l'ensemble des organismes municipaux, mais également le processus qui était prévu dans la Loi sur l'instruction publique, qui collait à la même procédure que ce qui était prévu dans la Charte de la Ville de Montréal, de sorte qu'on vient remplacer ça. C'est la municipalité qui bénéficiait de ce droit de préemption là dans la Loi sur l'instruction publique en vertu du projet de loi n° 40. Elle va pouvoir en bénéficier avec ces nouvelles dispositions là et elle pourra donc, si elle souhaite acquérir, éventuellement, un terrain pour le céder à un centre de services scolaire, compte tenu de ses obligations prescrites en vertu de la Loi sur l'instruction publique, le prévoir dans son avis d'assujettissement, acquisition d'un terrain pour une fin d'école. Donc, il n'y a pas de préséance à prévoir parce que c'est le même avis, là, qui prévoit.

Mme Nichols : Ça fait qu'elle pourrait l'utiliser, là, en fonction du 572.0.4, quand on parle d'organisme public, donc ça pourrait être prévu, là, un terrain pour une école.

M. Paradis (Nicolas) : Oui, effectivement.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. Est-ce que vous avez terminé? Je sais que M. le député de Laurier-Dorion a une question aussi.

Mme Nichols : Oui, oui, allez-y.

La Présidente (Mme Boutin) : Vous pouvez y aller.

M. Fontecilla : Deux éléments, là. Tout d'abord, 572.0.4, premier alinéa, à la fin, là, son avis d'intention à la municipalité. Je sais qu'il y a un amendement qui est en train d'être travaillé, mais qui peut... qui stipule qu'il peut y avoir un droit d'assujettissement multiple, donc différentes entités dans le monde municipal, une société de transport, etc., là. Et là, à 572.0.0.4, on y stipule que c'est seulement la municipalité. Est-ce que c'est concordant, là, avec les intentions d'un éventuel amendement, là, qui viendrait dans quelque temps?

M. Paradis (Nicolas) : Merci. Dans ce cas-ci, on... Les modifications qui sont présentes à l'article 8, là, donc, ce sont des modifications qu'on fait dans la Loi sur les cités et villes, donc ce sont des pouvoirs qu'on donne

aux municipalités régies par la LCV. On va faire les mêmes modifications dans le Code municipal, la Loi sur les sociétés de transport en commun, dans la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal ainsi que sur celle de... la Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec. Dans chacune de ces lois, à cet article même là, au lieu de dire «l'intention à la municipalité», ça va être ajusté, société de transport, communauté, donc c'est en fonction de qui régit. Et les éventuels amendements que pourra déposer la ministre à des modifications dans ces articles-là se feront également en concordance dans les quatre autres lois. C'est toujours ces cinq lois qui répètent les mêmes dispositions, en somme, ajustées pour tenir compte du vocabulaire applicable à l'organisme concerné.

M. Fontecilla : Parfait. Deuxième question, là, et je reviens à l'article d'avant, là, mais ça me chicote : Est-ce qu'une municipalité... Les fins municipales, ça peut être, par exemple, des... Lorsqu'on parle de la fin municipale, par exemple l'habitation, est-ce que ça peut être aussi un projet de développement immobilier à but lucratif? Donc, est-ce qu'on pourrait donner un droit de préemption sur des lots pour construire des condos, par exemple? Est-ce possible?

Mme Laforest : Si c'est un projet en habitation, oui.

M. Fontecilla : O.K. Très bien.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Je reviens avec le lien avec le projet de loi n° 40. Il me semble que dans le projet de loi n° 40, quand la municipalité, là, exerçait un droit, là, pour obtenir un terrain pour l'école, est-ce que ça ne se faisait pas à titre gratuit?

M. Paradis (Nicolas) : Oui. On ne touche pas aux règles du projet de loi n° 40 à cet égard-là, là. Donc, l'aliénation... l'acquisition du terrain par la municipalité se fait à titre onéreux, la municipalité paie pour le terrain. L'aliénation du terrain, qui est dans le patrimoine maintenant de la municipalité vers le centre de services scolaire, c'est à titre gratuit. C'est ça qui est prévu. Ça, on ne touche pas à ces modalités-là.

Mme Nichols : O.K. C'est beau. Je n'ai pas...

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que la députée de Gaspé aurait des questions? J'ai l'air de chercher des intervenants, mais il reste trois minutes, là, ça fait que c'est un peu court pour présenter l'amendement, là, donc on pourrait... Sinon, je vous invite à lire le... Bien, on pourrait revenir à l'amendement. On a-tu le temps? On a le temps. Est-ce que vous seriez prêts pour qu'on revienne au...

Mme Laforest : Il y a peut-être le 572.0.3, Mme la Présidente, que je pourrais lire.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, c'est ça, allez-y.

Mme Laforest : O.K. «572.0.3. L'avis d'assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis.

«Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.»

C'est là qu'on...

La Présidente (Mme Boutin) : S'il vous plaît, je n'entends pas beaucoup, est-ce que vous pouvez juste parler moins fort pendant que la ministre lit le 572.0.3? Merci beaucoup.

Mme Laforest : «Aucun avis d'assujettissement ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis en vertu de la présente loi, du Code municipal du [...] (chapitre C-27.1), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec (chapitre C-37.02) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).»

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, l'amendement est rendu sur Greffier, hein? Est-ce que vous l'avez tous reçu?

Mme Laforest : Peut-être, quand on va...

La Présidente (Mme Boutin) : Bien, on... Sinon, on va le faire au retour, là. Mais je voulais juste m'assurer est-ce que vous l'avez reçu, pour que, quand on va revenir, là... Vous allez l'avoir eu?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : On l'a mis sur Greffier.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Non, mais il n'y a pas de stress, juste... on va le faire au retour, parce que là, il reste une minute, mais je voulais juste m'assurer que vous l'aviez tous sur Greffier.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Bien, il va être rendu... dans une heure, il devrait être rendu, il va avoir fait le tour de la Terre.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Bon, bien, moi, je suggère qu'on... On va suspendre, là, pour... Je vous remercie beaucoup pour votre belle collaboration. On va continuer au retour.

Compte tenu de l'heure, la commission suspend ses travaux jusqu'après les affaires courantes. Merci.

(Suspension de la séance à 11 h 59)

(Reprise à 15 h 45)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Nous poursuivons donc l'étude détaillée du projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

Alors, lorsque nous avons suspendu, ce matin, nous en étions à présenter l'amendement, dans le fond, à l'article 572.03 présenté par Mme la ministre. Alors, je vous inviterais à nous le présenter.

Mme Laforest : Merci. Merci, Mme la Présidente. Alors, je vais lire l'amendement : Remplacer les deuxième et troisième alinéas de l'article 572.03 de la Loi sur les cités et villes, proposés par l'article 8 du projet de loi, par les alinéas suivants :

«Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour la période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder 10 ans — c'est ce qu'on avait discuté tous ensemble, et :

«La municipalité ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la présente loi, du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec (chapitre C-37.02) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

«La municipalité peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal qui s'est doté d'un règlement relatif au droit de préemption en vertu de l'une ou l'autre des lois visées au troisième alinéa. Elle peut alors prévoir, dans son avis d'assujettissement, que l'immeuble pourra être acquis pour une fin qui relève de la compétence de cet organisme.

«Aux fins du présent article, un organisme municipal est une municipalité» ou... non, est une municipalité, «une régie intermunicipale, une communauté métropolitaine ou une société de transport en commun.»

Donc, on avait discuté des points pour le 10 ans, qu'on allait jusque 10 ans, parce qu'il y a des municipalités, peut-être possiblement, qui peuvent adopter une période plus courte. Et on avait discuté aussi du mandataire, si, parfois... par exemple, une société de transport avec des besoins pour le droit de préemption d'un terrain quelconque. Alors, à ce moment-ci, il va y avoir une discussion avec la municipalité. Alors, le troisième point concerne le mandataire. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la ministre. Y a-t-il des interventions? Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Parfait. Merci, Mme la Présidente. Donc, l'amendement, là, juste pour être certaine, ne peut excéder... le 10 ans, là, ça, c'est ce sur quoi on s'est entendus, là. Au lieu de dire que c'est 10 ans, ça... la municipalité va pouvoir, par règlement, décider si c'est quatre, elle pourrait même décider deux, là, quatre, deux, six, huit, 10 ans, maximum.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Et ça, c'est dans son règlement qu'elle va l'indiquer?

Mme Laforest : Dans l'avis d'assujettissement.

Mme Nichols : O.K., ça fait que c'est ça, ça fait qu'il va être... il va être indiqué dans le règlement puis il va être dans l'avis d'assujettissement.

Une voix : ...

Mme Nichols : Dans l'avis?

Une voix : Oui.

Mme Nichols : Avec les lots concernés, évidemment, là, il va y avoir un lien avec les lots concernés dans l'avis d'assujettissement. Parfait.

On en a parlé, là, mais peut-être, pour la ville de Montréal, qui doit sûrement suivre les travaux puis écouter, pour la ville de Montréal, pouvez-vous nous confirmer que les droits de préemption... parce que seule la ville de Montréal, là, présentement, a le droit de préemption, que c'est ceux qui sont déjà publiés, là, dans le fond, au registre foncier, qui sont déjà existants, là, restent 10 ans, puis que, pour les autres, il y a... la ville de Montréal aura le même droit de maximum 10 ans?

Mme Laforest : Oui, tout à fait. Il y a l'article 27, qu'on va le dire, pour la ville de Montréal. Puis d'ailleurs le... ne pas excéder 10 ans, c'était en respect du droit de préemption de la ville de Montréal qui l'a déjà.

Mme Nichols : Parfait. La deuxième partie, «la municipalité ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble [...] inscrit par un autre organisme», ça, c'est le... ça, c'est le paragraphe, là, qui vient dire qu'il ne peut pas y avoir cumul de droits de préemption.

Mme Laforest : Tout à fait, exactement.

Mme Nichols : Parfait. Donc, le premier qui publie son droit de préemption...

Mme Laforest : Premier arrivé, exactement.

Mme Nichols : C'est le roi de la montagne. «La municipalité peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire.» On en a parlé aussi, là, «mandataire», mais je voulais juste être certaine de comprendre à quel moment puis où on l'indique qu'elle peut agir comme mandataire. Parce qu'on en a parlé, puis il me semble que c'était hors d'ondes, là, qu'on en avait parlé, hein, parce qu'on travaille fort quand les caméras sont... quand les caméras, les micros sont fermés aussi. Mais, je veux juste être certaine, le... cette notion-là de mandataire, là, où c'est inscrit? Puis c'est parce qu'il faut l'expliquer aussi aux municipalités. Puis je donne l'exemple, tu sais, qui m'embête toujours un peu, c'est que, si la société de transport publie son droit de préemption avant une municipalité qui le voulait, tu sais, à quel moment la municipalité pourrait se manifester pour dire : Bien, moi, j'aimerais ça être mandataire? C'est avant, après? Juste pour être certaine, là, de...

Mme Laforest : Ça peut se faire avant, après, pendant. Ça peut se faire à peu importe quel moment. Il s'agit de changer, justement, l'avis, à ce moment-ci, si... Ça peut se faire en tout temps, Me Paradis, c'est ça?

M. Paradis (Nicolas) : ...

Mme Laforest : Peut-être...

• (15 h 50) •

Mme Nichols : Oui, mais c'est que la municipalité, là, tu sais, elle fait comment pour en prendre connaissance, tu sais? C'est plus à ce niveau-là, là. La société de transport, par exemple, qui veut exercer un droit de préemption sur un lot, tu sais, va faire les démarches en tant que telles. Puis là, je ne sais pas, elle, s'il y aura un règlement, là, c'est une de mes prochaines questions... Pardon. Comment... tu sais, comment la ville va être informée qu'elle peut être mandataire? Ça va d'office ou il faut le...

M. Paradis (Nicolas) : Merci, Mme la Présidente. Nicolas Paradis, sous-ministre adjoint aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Donc, la règle de base, chaque organisme qui souhaite bénéficier d'un droit de préemption devra avoir adopté le règlement qui définit les parties du territoire et les fins. Ça, c'est la base. Donc, vous avez une première... le premier qui le requiert, la... supposons que c'est la municipalité locale qui le fait, à ce moment-là, elle, elle inscrit en premier. On a un tiers, un autre organisme, qui pourrait être une société de transport, qui, à ce moment-là, exprime un intérêt par la suite, a son règlement qui prévoit les territoires et les fins, et là, à ce moment-là, s'adressera... la société de transport s'adressera à la municipalité locale pour lui dire : Écoute, j'aimerais avoir une fin supplémentaire, pouvoir bénéficier de mon droit, pour que celle-ci, la municipalité locale, puisse agir comme mandataire. Ce sera une entente qui interviendra alors entre les deux organismes municipaux, la société de transport et la municipalité locale, pour pouvoir formaliser ce rôle, ce mandat-là pour que la locale agisse comme mandataire.

Mme Nichols : ...

M. Paradis (Nicolas) : Bien, je dirais à l'étape... ça peut... En réalité, cette situation-là devrait se produire, à plus de 90 % des cas, une fois qu'il y a déjà un avis qui est publié. Parce que, s'il n'y avait pas d'avis de publié, fort est à parier que l'organisme municipal va tout simplement en inscrire un lui-même, donc, mais il y a quand même... En théorie, ça pourrait être possible que deux organismes discutent puis disent : Bien, écoute, moi, société de transport, j'ai un intérêt, je ne veux pas nécessairement... puis toi, je sais que toi, ville, tu as également un intérêt. Ils jasant entre eux, la ville dit : Regarde, moi, je vais inscrire, tu... indique-moi-le comme ton intérêt, on ajoutera ta fin, puis j'agirai comme mandataire pour toi. C'est possible en théorie.

On peut imaginer, par contre, la majeure partie des cas, c'est que la ville a déjà inscrit son droit et, après ça, l'autre organisme, la société de transport dit : Bien là, moi, je suis intéressée. Je constate que tu as un droit, je ne peux pas le faire directement étant donné l'impossibilité prévue par la loi. Par contre, je te donne le mandat. J'aimerais ça que tu agisses dans cette situation-là. Et la ville pourra dire : Oui, c'est O.K., j'ajoute cette fin-là et, après ça, si je n'ai pas d'intérêt, moi, ville, lorsque se présentera une offre acceptée, je t'en informerai, et toi, société de transport, tu feras les démarches appropriées pour acquérir le terrain si tu as toujours l'intérêt.

Mme Nichols : Mais le mandataire, là, ça va être indiqué en quelque part, là. Parce que, tu sais, quand il va y avoir, mettons, là, l'offre d'achat, ça, c'est le moment, tu sais, c'est légal, là, l'offre d'achat, là, il y a des incidences juridiques sur une offre d'achat. Bien, quand il va y avoir l'offre d'achat... puis mettons que la municipalité, elle dit non, bien là, ils se retournent vers le mandataire, puis il y a le deuxième choix au mandataire, mais il est inscrit...

Tu sais, je veux juste savoir si le... Parce que mettons que le mandataire n'est pas inscrit, puis c'est à ce moment-là qu'il pourrait lever la main puis dire : Ah! moi, j'ai un intérêt, là. Je trouve qu'il y a des préjudices pour... tu sais, pour le vendeur, qui va dire : Bien là, aïe! minute, là, il y en a combien, de mandataires qui attendent en ligne, là?

C'est pour ça que je me demande, tu sais, c'est un peu ça, là, ma question, il est inscrit où, le mandataire pour que le vendeur, là, il sache, là, que... il soit au courant qu'il y a trois mandataires en ligne? Puis combien il peut y avoir de mandataires en ligne?

M. Paradis (Nicolas) : Donc, l'information va apparaître, donc, au registre foncier, parce qu'il y aura eu, à ce moment-là, un nouvel avis d'assujettissement qui aura été fait pour ajouter la fin municipale, qui... dans l'exemple qu'on utilise depuis tout à l'heure, qui est une fin liée à la société de transport. Donc, l'avis d'assujettissement va permettre de voir cette information-là. Donc, il n'y aura pas de surprise pour le propriétaire vendeur de l'immeuble. Mais lui, à ce moment-là, n'aura qu'à s'adresser à la ville, dans l'exemple qu'on a dit, qui était celui qui... celle qui a inscrit l'avis, va s'adresser à la ville pour informer du fait qu'il a une offre d'achat acceptée. Et la ville va faire les démarches. Le 60 jours qu'on a parlé va courir. Il ne sera pas plus long du fait qu'il y a un... qu'elle agit comme mandataire pour un autre organisme.

Mme Nichols : Il n'y a pas de... il n'y a pas de nombre de mandataires restreint, là, il n'y a pas de...

M. Paradis (Nicolas) : Non, il n'y en a pas.

Mme Nichols : Ça fait qu'il pourrait y avoir, tu sais, tous ceux qu'on a nommés, tous ceux qui ont un... Parce que c'est ceux qui ont le droit de préemption qui peuvent être mandataires. Donc, toutes ces personnes-là... bien, ce n'est pas des personnes, là, mais pourraient être des mandataires?

M. Paradis (Nicolas) : Oui, il n'y aura qu'un seul mandataire, qui pourrait agir pour plusieurs mandats qui sont tous les autres organismes municipal qui auraient donné un mandat au mandataire.

Mme Nichols : Oui, mais est-ce que ça ne cause pas... puis peut-être que... Tu sais, est-ce que ça ne cause pas un préjudice au... pas tant au vendeur, mais, tu sais, peut-être à l'acheteur, là, qui se dit : Bien, tu sais, si la ville ne l'exerce pas, bien là, il faut qu'il le demande, il y a plein d'autres mandataires avant de l'avoir. Ça fait que, tu sais, est-ce qu'on se dit : Bien là, ce n'est pas... c'est peine perdue, là, parce que la municipalité n'est pas intéressée ou la société de transport n'était pas intéressée, mais là il y a... tu sais, comme mandataire, il faut je me retourne vers, tu sais, trois, quatre autres personnes.

M. Paradis (Nicolas) : Le délai de 60 jours aura pour effet de ne pas risquer d'accroître ou de créer un préjudice potentiel au propriétaire, parce qu'on est toujours dans les mêmes paramètres, mais, par contre, il est vrai qu'il y aura, potentiellement, plus d'un organisme public qui serait alors intéressé par l'immeuble concerné. Mais il n'y a pas de préjudice dans la procédure, c'est le même 60 jours qui court. Donc, c'est un... Je vous dirais : Plus il y en aura, plus il y aura nécessité, pour l'ensemble de ces organismes-là, de se concerter et d'agir rapidement pour ne pas nuire aux droits du propriétaire qui sont bien protégés par les dispositions.

Mme Nichols : Bien oui. O.K. Parce que, tu sais, je vois ça comme... tu sais, je vois ça comme... c'est comme si c'était négatif, là, que quelqu'un mette un droit de préemption sur... En tout cas, moi, ça, je trouve c'est inquiétant, à la limite. Puis je comprends les municipalités de vouloir le faire, mais, je veux dire, comme vendeur ou même comme acheteur, tu te dis : Bien, tu sais, je négocie, là, puis ce n'est même pas sûr que... tu sais, que je vais y arriver, parce que...

Est-ce que ce n'est pas un frein, justement, à... je n'irai pas jusqu'au... je ne dirai pas jusqu'au développement économique, mais peut-être un frein, justement, aux transactions, ou un frein, ou... Puis je comprends, là, l'objectif, là, de donner aux municipalités plus d'outils, là, dans leur boîte à outils, mais, d'un autre côté, je me demande : Est-ce que ce n'est pas un frein de savoir que sur... que la municipalité exerce un droit de préemption sur un lot, sur un... c'est ça, sur un lot?

Mme Laforest : Bien, c'est certain que, si on regarde ce qui s'est passé avec Montréal, et il y a tous les exemples, là, que je mentionnais, c'est... ça a vraiment été aidant, là, c'est... Il ne faut pas voir ça comme un frein. Au contraire, il faut voir ça comme une... des outils potentiels pour la municipalité, là. Mais je comprends aussi votre position, parce que, moi, c'est ça que je mentionnais, si tu as une société de transport et tu as une ville, puis là ça discute... Mais, en même temps, il va y avoir les meilleurs échanges pour savoir qu'est-ce qu'on fait là, puis qui le prend, et qui... comment... comment la finalité, là, se fera, là. Donc, c'est certain que le meilleur projet sera sur ce terrain-là ou dans cet immeuble-là. Ça amène une meilleure concertation.

Mme Nichols : Puis, juste avant d'arriver au dernier paragraphe, sur lequel j'ai une question... mais, s'il y a un... s'il y a une mésentente sur la façon dont le droit de préemption est exercé ou une... à qui... ça va se retrouver où, devant qui? Le tribunal... le TAQ ou... Ça va aller où? Si, tu sais, c'est contesté ou si on se dit : Bien... Là, je donne l'exemple, mettons, il n'était pas mandataire, il n'était pas dans l'avis d'assujettissement ou quelqu'un veut contester, ça va se retrouver... pas devant la cour municipale, là, je me... la Cour supérieure, parce que...

Mme Laforest : Tribunal de la Cour supérieure.

Mme Nichols : Ça va se retrouver devant la Cour supérieure?

Mme Laforest : Oui. C'est un droit commun, donc, évidemment, ça va être la Cour supérieure, mais je ne pense pas qu'on... en tout cas, on se croise les doigts, mais je ne pense pas que ça... qu'on serait rendu là, là. Mais ça peut arriver, c'est vrai.

Mme Nichols : Bien oui, c'est ça. Ça peut arriver.

Mme Laforest : Oui, oui, ça peut arriver.

Mme Nichols : Tu sais, moi, ce que je trouve embêtant, puis je l'ai dit, là, un peu plus tôt, là, c'est d'inclure, tu sais, un nombre illimité de lots pour garder le contrôle sur un territoire, une petite municipalité. Vous en voyez, là, des cas passer, là, des fois, de bizarres... de choses bizarres, là. Ça fait que, tu sais, moi, c'est plus cette partie-là où je trouve que...

«Aux fins du présent article...», le dernier paragraphe : «Aux fins du présent article, un organisme municipal est...», puis là on vient définir «municipalité». Municipalité, sens large, là, municipalité régionale de comté, municipalité... Oui? Parfait. Oui, Mme la ministre? C'est parce que je regarde à côté, tout le monde dit oui. O.K., parfait. Une régie intermunicipale, ça, ça va. Toute forme de régie, là, intermunicipale, là, j'imagine, régie intermunicipale de pompiers, d'eau, de... Oui. Une communauté métropolitaine, CMQ, CMM... CMM, CMQ?

Mme Laforest : Oui.

• (16 heures) •

Mme Nichols : Il n'y en a pas d'autre. Une société de transport en commun, ça fait que, là, c'est toutes les sociétés de transport en commun?

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Il y en a sept, Québec, Montréal, Outaouais... Sept ou neuf?

Une voix : ...

Mme Nichols : Neuf. O.K. Les neuf sociétés de transport en commun. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement de l'article 572.0.3? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix de l'amendement de l'article 572.0.3. Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait, l'amendement est adopté. On avait fait le 572.0.4, hein? Mme la ministre, nous serions rendus à lire le 572.0.5.

Mme Laforest : Oui. 572.0.5 : «La municipalité peut, au plus tard le 60e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir

l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

«La municipalité peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

«Si la municipalité ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu au premier alinéa à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

«Lorsque la municipalité renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliéna projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.»

Alors, ici on vient accorder à la municipalité un délai de 60 jours suivant la réception de l'avis de l'intention d'aliéner pour décider si elle souhaite acquérir l'immeuble au prix et aux conditions indiqués dans l'avis.

La municipalité peut obtenir des renseignements du propriétaire et accéder à l'immeuble pour évaluer son état.

Si la municipalité renonce à exercer son droit de préemption, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions? Allez-y, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Le délai de 60 jours suivant, là, l'avis de... la réception de l'avis de l'intention d'aliéner, ça, c'est l'avis quand il y a l'offre d'achat, dans le fond.

Mme Laforest : ...

Mme Nichols : Parfait. Si elle souhaite acquérir l'immeuble au prix, aux conditions indiqués dans l'avis, l'avis, là, c'est la même chose, dans le fond, c'est l'offre d'achat. Ça veut dire que c'est les mêmes conditions que dans l'offre d'achat, le prix, au niveau du prix puis au niveau des...

Mme Laforest : De toutes les conditions qui seront décidées à ce moment-ci dans l'avis.

Mme Nichols : Ça fait que la municipalité ne délie pas, là... Je veux dire, la municipalité, là, le propriétaire, le... tu sais, le vendeur, là... Moi, j'ai une offre à 1 million, telles, telles, telles conditions, la municipalité, c'est les mêmes conditions, je veux dire...

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : C'est ça. Il n'y a pas de... O.K. Puis, quand on dit que la municipalité peut obtenir des renseignements du propriétaire et accéder à l'immeuble pour évaluer son état...

Mme Laforest : C'est un genre de... c'est ça, un genre de... c'est normal, c'est une vente, on visite les lieux, on inspecte...

Mme Nichols : Mais toujours dans le délai... là, dans le délai de 60 jours.

Mme Laforest : Oui, oui. Puis, en passant, le 60 jours, hier, on l'a discuté, puis on a vérifié avec Montréal, puis c'est très, très bien. Ça se passe très, très bien. Il n'y a pas de... Tu sais, on parlait de 90 jours, 120 jours, mais 60 jours, ça se passe quand même très bien. Il n'y a pas de...

Mme Nichols : Je ne me souviens pas si c'était l'UMQ ou la FQM, là, qui avait demandé un délai de 90 jours, mais les...

Mme Laforest : Je crois que c'était l'UMQ, hein, peut-être, c'était ça, hein?

Une voix : ...

Mme Nichols : Non, je pense que la ville de Montréal a déjà 60 jours.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, M. le député de Laurier-Dorion, allez-y. Allez-y, oui.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Donc, oui, concernant les délais, «au plus tard le 60e jour suivant la notification de l'avis [et] l'intention d'aliéner» etc., on lit, dans le mémoire déposé par la ville de Montréal, qui a une expérience concrète dans... bien, en fait, la seule ville qui a une expérience concrète dans l'exercice du droit de préemption, là, et je vous cite le mémoire de la ville de Montréal : «La Loi sur l'instruction publique prévoyait un délai de 90 jours pour que la municipalité qui préempte aux fins de cession à un centre de services scolaire notifie les

propriétaires de l'immeuble de son intention d'exercer son droit de préemption. Toutefois, le projet de loi n° 37 vient modifier cela et ne prévoit qu'un délai de 60 jours pour procéder. La ville de Montréal considère que le délai doit être augmenté à 90 jours pour tout motif menant à l'exercice d'utilisation du droit de préemption par la municipalité.» Et elle considère le 60 jours «très restrictif — je cite — et contraignant compte tenu des exigences du processus à respecter en matière de décisions municipales».

Donc, c'est un délai restrictif et contraignant pour faire la vérification diligente, discuter, dans bien des cas, avec le propriétaire afin de clarifier certains aspects de l'offre, faire cheminer le dossier afin d'obtenir une décision des instances compétentes, etc. Pourquoi avoir mis... Tout d'abord, je vois ici qu'il y a peut-être un problème de cohérence avec la Loi sur l'instruction publique. Pourquoi avoir choisi 60 jours? Bien, pourquoi ne pas être cohérent avec la Loi sur l'instruction publique et tenir compte d'un délai de 90 jours, là, pour... ce qui va donner un peu plus de temps aux municipalités pour exercer leur droit de préemption?

Mme Laforest : Bien, le 60 jours, il est vraiment important, puis il faut penser aussi qu'il ne faut pas empêcher une vente d'un immeuble ou d'un terrain quelconque. Donc, la municipalité a assez de 60 jours pour savoir si elle utilise son droit de préemption, si elle va ajuster l'offre d'achat au même montant que l'offre est déjà. Ça fait que, si on allonge les délais à la municipalité, le vendeur, lui, perd des possibilités pour vendre soit son immeuble ou son terrain, donc, avec les municipalités. Puis je pense qu'on le voit à l'article 572.6, je crois, parce que le délai de 60 jours... c'est ça, c'est exactement ce que je disais, parce qu'on dit que, si on allongeait des délais à 90 jours, 120 jours, ça va décourager le propriétaire justement à vendre son immeuble.

Ça fait que c'est pour ça qu'on se dit : La municipalité, 60 jours, c'est quand même un délai raisonnable pour, en même temps, avoir un équilibre entre le vendeur et les démarches que la municipalité doit faire pour acheter le terrain ou l'immeuble, parce que, si on allonge les délais, c'est le propriétaire ou peu importe... le propriétaire qui devra attendre la décision de la municipalité. Donc, lui, il risque de perdre quand même un acheteur, puis le but, ce n'est pas ça, justement, c'est de donner le premier droit à la municipalité, droit de refus ou droit de préemption. Ça fait qu'en 60 jours je pense qu'il y a un juste équilibre entre le vendeur et la municipalité.

M. Fontecilla : Bien, écoutez, je comprends votre point de vue. Je me place du point de vue de la ville de Montréal. Puis, encore une fois, c'est la seule qui a une expérience pratique, là, dans l'exercice du droit de préemption, et ils soutiennent que 90 jours, là, ça faciliterait beaucoup les choses. Moi, je n'en ferai pas un amendement. Je veux que le projet de loi avance rapidement, parce que j'ai déjà entendu votre proposition. Je n'en ferai pas un amendement pour accélérer les travaux, mais je vous invite peut-être à considérer la possibilité d'apporter un amendement et je vais être ravi de voter pour. Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur le 572.0.5? Oui, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Dans le fond, la municipalité a un délai de 60 jours pour accepter ou pour manifester son intention, là, oui ou non, mais, après, la municipalité va avoir un autre 60 jours pour payer, là.

Mme Laforest : Il y a un deuxième délai de 60 jours pour terminer la transaction. Donc, ça fait quand même 120 jours. Ça fait que, si on ajoute... C'est quand même un droit, là, un bon droit qu'on donne aux municipalités. Donc, il faut quand même comprendre que ça fait comme 120 jours, le total de la transaction, si la transaction a lieu, là, mais 90 jours, ce serait, en tout cas...

Mme Nichols : Bien, c'était dans la mémoire de la ville de Montréal, par exemple, le 90 jours, là.

Mme Laforest : Oui, sauf que...

Mme Nichols : Là, je comprends le point du député de Laurier-Dorion en disant : Bien, c'est la seule qui existe présentement, le droit de préemption, puis elle demande 90 jours. Elle dit qu'elle est serrée.

• (16 h 10) •

Mme Laforest : Sauf que Montréal, si je ne me trompe pas, peut déléguer son comité exécutif pour... peut le mandater pour aller plus rapidement aussi, là, mais avec le... Est-ce que ça allait bien avec le comité exécutif, Me Paradis, comme...

M. Paradis (Nicolas) : Effectivement, la ville de Montréal, pour accélérer le processus dans le contexte... pour ne pas avoir à aller au conseil pour faire prendre ses décisions, a fait une délégation à son comité exécutif pour accélérer le tout, ce qui, dans les circonstances, permet d'aller quand même beaucoup plus rapidement puis formuler la réponse dans le délai de 60 jours. C'est sûr qu'il y a des vérifications en amont qui doivent être faites s'ils veulent faire des inspections, tout ça.

Dans l'appréciation plus, disons, d'analyses effectuées par le ministère, on tendait à faire des comparaisons également avec le résidentiel. Si nous avons des droits de préemption sur une maison unifamiliale, à titre d'exemple, peut-être pas à Montréal, mais peut-être plus à... bien, ça pourrait être dans certains quartiers de Montréal également, mais, bien entendu, le propriétaire résidentiel, donc, que c'est sa maison, qui se verrait imposer un délai très long, bien,

pourrait s'en voir subir un préjudice accru, quand on sait qu'il peut y avoir des transactions qui sont effectuées au printemps, mais dans l'idée du 1er juillet. Ça fait que ça pourrait être accru. Donc, cette idée-là, c'était comme un compromis qui paraissait limiter les risques de part et d'autre.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, allez-y, Mme la députée de Gaspé.

Mme Perry Mélançon : Bien, c'est intéressant, les échanges qu'on a, parce que la ville de Montréal doit avoir ses raisons effectivement de faire cette demande-là, mais, quand on pense à une municipalité qui a peut-être... qui est encore plus, disons, limitée dans ses moyens, ses revenus, bien, elle aussi, il faut que ce 60 jours là... à la fin, quand elle accepte, c'est parce qu'elle est capable d'aller chercher l'argent dans le deuxième 60 jours. Ça fait qu'il faut quand même que tu aies réussi à tout faire tes démarches pour être en mesure de payer le montant demandé par l'autre acheteur. Donc, si la ville de Montréal a cette demande-là, il me semble que j'ai l'impression qu'une plus petite municipalité pourrait aussi trouver que ces délais-là arrivent vite.

Donc, je fais juste le mentionner parce que, tu sais, c'est ça, c'est des questions qu'on a déjà eues aussi. Même toute la question de la période électorale, tu sais, un changement de conseil, ça arrive à... ça ajoute des délais. Quand on se trouve en transition comme ça, ça pourrait même ouvrir la porte peut-être à un propriétaire qui veut rapidement profiter, là, de cette période-là où c'est un temps mort, où il n'y a pas de... en tout cas, pour essayer de vendre son immeuble. Donc, je ne le sais pas, et je serais intéressée peut-être à augmenter le délai.

Mme Laforest : Bien, c'est sûr que, si on regarde et on se rappelle les consultations particulières, oui, c'est vrai que Montréal demande 90 jours, mais, en même temps, si on regardait la FQM, l'IDU également, c'est sûr que, si on allonge les délais... Il faut comprendre que ce qu'on donne, c'est quand même une grande ouverture. On a une grande ouverture pour les municipalités. Maintenant, c'est certain que les municipalités ne peuvent pas empêcher ou retarder la vente d'un immeuble ou d'un terrain pour un autre acheteur. Donc, si on prolonge... Puis j'entendais la FQM, également l'IDU, bien, si on prolonge, c'est certain que, là, on met en attente la vente. Est-ce que la vente va se faire si la ville prend plus de temps?

Je comprends pour Montréal, mais il faut voir que Montréal... Si Montréal a été capable de le faire avec toutes les ventes qu'on a vues, Montréal, c'est quand même la plus grande ville, je crois que les autres municipalités, dans un délai de 60 jours, seront capables d'y arriver, là, parce qu'il ne faut pas non plus, justement, tu sais, déposer un moratoire, un gel sur une vente quand il y a une offre qui est déposée et la ville a déjà la chance d'avoir son droit de préemption. Je pense qu'il ne faut pas non plus limiter les autres offres d'achat qui pourraient arriver. Puis Montréal y arrive quand même à 60 jours, comme je le mentionnais, avec son comité exécutif. Peut-être qu'elle demande 90 jours, mais, en même temps, moi, je pense que, pour toutes les autres municipalités qui sont moindres que Montréal, elles vont y arriver, là. Je suis même convaincue, mais c'est sûr qu'on peut faire des demandes, là. Je comprends Montréal de demander que le délai soit plus... soit allongé, mais, si on écoute quand même toutes les consultations qu'on a eues, oui, l'UMQ... mais, quand même, ils sont capables de travailler avec le 60 jours, puis les autres disaient que c'était quand même... tu sais, c'était quand même respectable, là, un 60 jours.

La Présidente (Mme Boutin) : S'il n'y a pas d'autre question, on pourrait procéder avec le 572.0.6. Mme la ministre, oui, vous pouvez faire la lecture du 572.0.6. De toute façon, on étudie, là, tous les articles, mais ça ne nous empêche pas de revenir poser une question sur un autre...

Mme Laforest : O.K. «Lorsque la municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification [ou] l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

«Les articles 53.15 à [53.7] de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

«À défaut de conclure un contrat notarié, la municipalité devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la municipalité prendra possession de l'immeuble.

«L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

«Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.»

Alors, ici, l'article 572.0.6 indique que, si la municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle dépose, dans un délai de 60 jours... elle dispose d'un délai de 60 jours pour payer le prix au vendeur.

Si elle n'est pas en mesure de payer le vendeur, elle peut déposer la somme au greffe de la Cour supérieure en adaptant certaines règles prévues en matière d'expropriation.

Le transfert de propriété se fait par contrat notarié ou, si cela n'est pas possible, par l'inscription au registre foncier d'un avis de transfert de propriété qui a été préalablement signifié au propriétaire.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions? Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : ...si elle n'est pas en mesure de payer le vendeur, elle peut déposer la somme au greffe de la Cour supérieure. On parle de la... bien, de celle-là qui va... la municipalité, là, qui va exercer son droit de préemption,

ou la société de transport, ou... Dans quels cas... Dans quels cas elle ne serait pas en mesure de payer le vendeur? Si elle fait un... Tu sais, si elle exerce son droit de préemption, à partir du moment où il y a une offre d'achat, elle manifeste qu'elle est d'accord, elle a 60 jours pour verser l'argent, dans quels cas où elle ne serait pas en mesure de verser ce montant-là?

M. Paradis (Nicolas) : On peut imaginer la situation... Si je le reprends dans les transactions usuelles, le prix de vente est payé au moment de la signature du contrat notarié. Ça fait qu'advenant la situation où il y aurait une impossibilité de signer le contrat notarié et on voulait se prévaloir davantage de la procédure d'avis de transfert qui est énoncée au quatrième... aux troisième et quatrième alinéas de l'article, à ce moment-là, il faut que l'argent soit déposé à quelque part pour que le transfert... pour que le paiement puisse se faire parce que ce n'est pas dans une dynamique de contrat notarié.

Donc, il pourrait y avoir... Ce qu'on s'assure, c'est que l'argent soit déposé dans un délai de x. Donc, à défaut que ce soit par le biais, au moment d'un contrat notarié devant notaire que le paiement soit fait, à ce moment-là, la ville pourrait faire le dépôt à la Cour supérieure suivant la procédure de dépôt ou de consignation, comme il est prévu à la Loi sur l'expropriation. Et il pourra s'ensuivre, après ça, à défaut de contrat notarié, d'un avis de transfert. C'est dans ces cas particuliers là. C'est des situations d'exception, mais on vise à tout... On visait, par cette procédure-là, qui est déjà dans la Charte de la Ville de Montréal, d'ailleurs, à parer à toute éventualité s'il y avait une difficulté liée au paiement à la conclusion du contrat notarié pour s'assurer que le transfert puisse s'effectuer en faveur de l'organisme municipal.

Mme Nichols : Est-ce que ça pourrait être un exemple ou un cas que les parties s'entendent au mois d'avril, mais que la transaction va avoir lieu en septembre, puis, étant donné que la transaction aura lieu en septembre, vu qu'il y a le 60 jours, que la municipalité, il faut qu'elle dépose les sous, bien, elle déposera l'argent... Est-ce que c'est un genre de... C'est le genre de cas où l'argent serait déposé au greffe de la Cour supérieure?

M. Paradis (Nicolas) : Ça pourrait effectivement être une possibilité à défaut d'entente entre les parties, parce que les parties pourraient s'entendre ou dire : Bon, bien, O.K., on s'entend sur une nouvelle modalité pour conclure le contrat au mois de septembre... puis qu'ils s'entendent tout simplement comme ça, mais je pense que c'est un bon exemple. Ça pourrait effectivement être le cas. On prévoit une date ultérieure puis on s'assure que le paiement, il soit fait quand même pour s'assurer que l'argent soit disponible. Ça pourrait rentrer là-dedans.

Mme Nichols : C'est parce que, quand on le lit, là, on se dit : Bien, si elle n'est en mesure de payer le vendeur, là, c'est peut-être parce qu'elle n'est pas... elle n'a pas les moyens de l'acheter non plus. Si elle n'est pas en mesure de payer le vendeur, elle peut déposer la somme au greffe de la Cour supérieure.

M. Paradis (Nicolas) : Dans cette formulation-là, ce n'est pas tant qu'elle n'est pas en mesure financièrement... mais elle n'est pas en mesure de payer parce que l'événement du paiement n'est pas rencontré, parce que le paiement ne sera pas rencontré si le titre n'est pas transféré, donc, si le contrat de vente n'est pas fait. Donc, c'est pour ça que je faisais le lien avec le contrat notarié, c'est que ce n'est pas tant en termes de... C'est parce que si elle fait le dépôt à la Cour supérieure, c'est qu'elle a l'argent, c'est juste que, là, ce n'est pas un dépôt effectué dans les mains du vendeur parce que le transfert de propriété n'est pas effectué de manière concomitante, mais c'est plutôt de dire : J'ai l'argent, je vais le déposer dans les coffres de la Cour supérieure, à une institution neutre, judiciaire, et c'est à ton profit, vendeur, lorsque la transaction va pouvoir s'effectuer.

Mme Nichols : O.K. Puis juste... Pourquoi on fait référence aux règles prévues en matière d'expropriation, parce qu'on l'utilise déjà dans la Loi sur l'expropriation, parce qu'on dit : «En adaptant certaines règles prévues en matière d'expropriation»?

• (16 h 20) •

M. Paradis (Nicolas) : C'est une économie, je dirais, de légistique qui permet d'éviter de faire... de tout reproduire la procédure de consignation qui est prévue dans la Loi sur l'expropriation. On utilise exactement la même procédure. Donc, le dépôt au greffe de la Cour supérieure avec toute la procédure prévue dans la Loi sur l'expropriation s'applique tout simplement.

Mme Nichols : Donc, ce n'est pas nouveau, là, ça existe déjà puis c'est dans... On fait en fait référence à cette...

M. Paradis (Nicolas) : Oui.

Mme Nichols : Ça me va. J'aurais une autre question, mais c'était un peu plus général. Peut-être qu'on peut le... Je ne sais pas si mes collègues...

La Présidente (Mme Boutin) : Vous n'avez pas de question, M. le député? Vous pouvez continuer, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Oui, parfait. C'est parce que, tantôt, on parlait de... puis je reviens... on parlait, là, de l'ordre, entre autres, là, dans... Je pense, c'est dans l'amendement, là, qu'on voyait ça, mais, quand on a eu la présentation, le

briefing, si on veut, là, sur le projet de loi, on disait que le droit de préemption municipal s'exercerait sous réserve des droits de préemption de la ministre de la Culture et des Communications et de la SHQ. Qu'est-ce que ça voulait dire? Est-ce que ça voulait dire que, quand on parlait des entités gouvernementales, on faisait référence à ça?

M. Paradis (Nicolas) : Bien, c'est tout simplement que c'est sous réserve... Donc, ils ont une préséance, le cas échéant. Pour la SHQ, c'est un droit de préemption qui s'applique pour les HLM. Donc, c'est une préséance. La SHQ ayant financé et contribué pour le financement de l'immeuble, bien, à ce moment-là, pour le HLM, s'il devait être vendu, bien entendu, elle a son premier droit de se prononcer à l'égard de l'immeuble. Pour la ministre de la Culture et des Communications, c'est à l'égard des immeubles patrimoniaux classés pour lesquels elle peut également exercer un droit de préemption du simple effet de la loi. Lorsqu'un tel immeuble est aliéné, le propriétaire doit en informer la ministre que celle-ci peut, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, se prévaloir de ce droit et d'acheter l'immeuble dans les délais qui sont impartis, qui sont les mêmes. C'est un délai de 60 jours également pour la ministre de la Culture.

Mme Nichols : Bien, c'est parce que je l'ai demandé, là, tantôt, je me disais : Qui a une priorité sur un droit de préemption, là, s'il y avait un ordre logique? Puis j'avais donné l'exemple du fédéral, est-ce que le fédéral aurait, tu sais, une préséance? Dans le fond, ce qu'on comprend, c'est que, oui, il en aurait une si ça vient... pour les critères, là, patrimoine classé, de la ministre de la Culture et des Communications et de la SHQ, mais eux auront exercé préalablement le même droit ou c'est quand la municipalité va exercer son droit de préemption qu'ils vont lui dire : Non, non, il y a déjà...

M. Paradis (Nicolas) : Ça va se faire de manière concomitante, parce que supposons qu'un propriétaire a un immeuble patrimonial protégé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, qui est classé, et qu'il a... sur ce même immeuble là, a un avis de préemption de la ville, à ce moment... un avis d'assujettissement de la ville pour un droit de préemption, à ce moment-là, il devra aviser les deux tout simplement, et la ville saura également... parce que la ville sait quelles sont les immeubles sur son territoire qui sont classés, elle saura que la ministre de la Culture a préséance. Et puis là, bien, ils vont... Je vous dirais que la ville va parler au ministère de la Culture pour dire : Bien, est-ce que vous exercez votre droit, oui, non? Non? Parfait, moi, je l'exercerai, le cas échéant.

Mme Nichols : O.K. Ça fait que c'est ce que ça voulait dire quand on disait : «Sous réserve des droits de préemption de la ministre de la Culture et de la SHQ». Parfait. Puis ça, c'était clair. Ça, c'était dans l'amendement qui est déposé?

Mme Laforest : Bien, ça, c'est dans la loi, ce n'est pas dans l'amendement, Me Paradis?

M. Paradis (Nicolas) : Non.

Mme Laforest : C'est dans la loi pour la Culture puis la SHQ, parce que les HLM, veux veux pas, aussi, c'est sous convention fédérale... qu'ils reviennent sous convention provinciale par la suite, mais c'est dans la loi. Mais ce n'est pas dans notre amendement, Me Paradis?

M. Paradis (Nicolas) : Non.

Mme Laforest : Ça touche... Ça ne concerne pas l'amendement.

Mme Nichols : O.K.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur le 572.0.6? Sinon, j'inviterais Mme la ministre à lire le 572.0.7, s'il vous plaît.

Mme Laforest : «572.0.7. Lorsque la municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation [des] prix et des conditions de l'aliénation projetée.»

Alors, 572.0.7 exige de la municipalité qui se prévaut de son droit de préemption qu'elle dédommage la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses engagées dans le cadre de sa négociation avec le propriétaire. Voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Y a-t-il des interventions?

Mme Laforest : Ici, on parle des inspections, des frais de notaire, l'évaluation et les analyses, parfois, s'il y a des analyses environnementales à faire.

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

M. Fontecilla : Mme la ministre a donné des exemples. Est-ce que... Il peut y en avoir d'autres parce qu'ils sont définis par règlement. Est-ce que...

Mme Laforest : Oui, en fait, il peut y en avoir d'autres. Ce n'est pas défini par règlement, mais, comme ceux-là, il y a des exemples à donner, puis il peut y avoir d'autres exceptions, par exemple, s'il y a une raison x, puis le vendeur décide... demande d'être dédommagé... Tu sais, il peut y avoir aussi d'autres raisons, mais ça, c'en est, des exemples comme ça.

M. Fontecilla : Est-ce que, par exemple, un promoteur qui envisage d'acquérir une série de lots et procède à des plans... à l'élaboration des plans et devis, etc., est-ce que... Je veux juste savoir jusqu'où on peut rembourser, là.

Mme Laforest : Bien, j'ai... En fait, c'est toutes les raisons qui concernent la vente, mais ce n'est pas des plans et devis, là, c'est vraiment pour la vente de l'immeuble ou du terrain qui concerne... Ce n'est pas pour le projet futur. Ce n'est pas pour les frais d'architectes. Ce n'est pas...

M. Fontecilla : Donc, c'est toutes les... c'est, comment dire, les diligences... les procédures légales reliées à un échange de propriété?

Mme Laforest : Oui, exactement.

M. Fontecilla : Donc, l'inspection, les frais notariaux, etc.

Mme Laforest : Tout à fait.

M. Fontecilla : Ça ne peut pas être quelque chose, un frais qui est à l'extérieur du transfert de propriété, là.

Mme Laforest : Tout à fait, oui.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions spécifiquement sur le 572.0.7? Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 8 tel qu'amendé, là, globalement, là? Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Est-ce que... On avait parlé... une municipalité qui fait partie de la CMM, puis je vais donner l'exemple, là, de chez nous, là, Vaudreuil-Soulanges, là, on a... c'est 23 municipalités. Il y en a qui sont dans la CMM, d'autres qui sont hors CMM. Est-ce qu'on va le voir ailleurs, là, comment ça va être réglé, ou est-ce que ça fait partie de cet article-là? Puis je donne l'exemple... Est-ce que la CMM va pouvoir exercer un droit de... tu sais, un droit de préemption dans une municipalité? Puis je le dis tout de suite, là, tu sais, on n'aime pas ça souvent quand la CMM vient se mettre le nez dans nos municipalités, là. On est...

Je vais donner l'exemple de municipalités chez nous qui sont déjà pas mal le poumon vert de la municipalité... qui sont le poumon vert de la CMM, là, qui voient déjà, là, des parties de leurs terrains qui sont gelés ou identifiés dans un schéma d'aménagement, dans un schéma de milieux humides, la cartographie, des choses comme ça. Donc, est-ce que ce n'est pas un préjudice pour la municipalité qui est dans la CMM puis celle qui est hors CMM que de voir la CMM arriver puis exercer un droit de préemption? Donc, oui...

M. Paradis (Nicolas) : L'élément important là-dedans, c'est que, bien entendu, la CMM ne pourra publier ou inscrire un avis d'assujettissement qu'à l'égard d'une fin municipale qui lui est propre, qui est, donc, liée à une compétence de la CMM. Donc, la CMM ne peut pas acquérir des terrains pour toutes fins municipales. Elle ne peut le faire que pour ses propres compétences. Ça fait que, s'il y avait un parc régional métropolitain, à titre d'exemple, une infrastructure, un équipement à caractère métropolitain identifié ainsi par la communauté, bien, elle ne pourra pas acquérir pour faire un garage municipal, à titre d'exemple, mais, je veux dire, c'est un exemple un peu extrême, là, mais...

• (16 h 30) •

Mme Nichols : Je comprends. Je comprends que la CMM n'a pas besoin de garage municipal, mais la CMM, là, ils ont des compétences, là, qui viennent chez nous, en transport, en habitation, en... Ça fait que... Est-ce que la CMM pourrait décider d'exercer ses... tu sais, de... puis, si oui, là, je vous le dis tout de suite, là, moi, les... ça va crier, là. Ça va crier chez nous. Ça va crier, puis j'imagine que ça va crier pour la même chose pour la CMQ. Puis là je parle juste de Vaudreuil-Soulanges, là, mais ça va crier ailleurs aussi, là, déjà que la CMM... Puis je le dis très gentiment si jamais la CMM écoute. Je ne veux pas froisser personne à la CMM, ni la présidente, qui est la mairesse de Montréal, mais ni le directeur général de la CMM, mais, des fois, ils ont les mains longues en tabourette pour venir jouer sur nos territoires.

Puis là, si on vient leur donner ce droit-là, bien, justement, moi, je le sais, qu'est-ce qu'elles vont faire, les municipalités, là, par chez nous, là, elles vont dire : Oui, bien, parfait, je vais me dépêcher, moi, à utiliser mon droit de préemption sur l'ensemble de mon territoire, sur tous mes lots pour ne pas que la... pour ne pas, justement, que la CMM vienne le faire avant moi. Moi, je vous le dis, là, puis je l'ai dit dans les remarques préliminaires, je l'ai... je continue à avoir à cette inquiétude-là. Puis je ne dis pas que la CMM... Bien oui, je dis que peut-être que le droit de préemption

pourrait ne pas s'appliquer à la CMM ni à la CMQ, puis, je le dis, ils ont plein d'autres moyens, la CMM. Ça fait que peut-être qu'on pourrait juste ne pas leur donner à eux le droit de préemption sur des terrains qui ne sont pas à eux.

Mme Laforest : Je comprends. Je comprends votre position. En même temps, cet... le droit de préemption est offert à toutes les municipalités, donc, tout le territoire au complet. On ne pourrait pas dire : La CMM n'y a pas droit, mais toutes les autres municipalités... Ce serait comme... On ne peut pas sortir la CMM du droit de préemption parce que les projets d'habitation, projets de... quelques projets, bien, il y en a autant besoin dans la CMM.

Mme Nichols : Oui, mais la CMM demandera gentiment à la municipalité... La CMM demandera à Vaudreuil-Dorion, par exemple, là : Moi, j'aimerais ça faire de l'habitation chez vous, là. Ça fait qu'au lieu d'utiliser de... la CMM utilise son droit de préemption dans une municipalité... La CMM, ce n'est pas une municipalité, là, hein, c'est une communauté métropolitaine montréalaise, là. Ça fait qu'au lieu de dire à la CMM : Bien, tu vas pouvoir exercer ton droit de préemption à Vaudreuil-Dorion, bien, tu sais, ce serait courtois pour la CMM d'appeler la ville de Vaudreuil-Dorion puis dire... ou même d'envoyer, mettons, une résolution à la ville de Vaudreuil-Dorion, parce que ça parle par résolution, ce monde-là, là, dire à la ville de Vaudreuil-Dorion : Bien, tu sais, nous, on aimerait ça prévoir de l'habitation par chez vous, veux-tu l'exercer...

Puis, au pire, là, la CMM, on lui donne... elle deviendra mandataire ou elle deviendra... Bien, moi, là, moi, comme ancienne mairesse, là, voir ça aller puis savoir que la CMM viendrait sur mon territoire exercer son droit de préemption, là, wo, minute! c'est beaucoup. Aïe! Il y a 82 municipalités, là. Il y a 82 municipalités qui font partie de la CMM, là, puis c'est déjà, souvent, là, conflictuel de voir la CMM venir jouer sur notre territoire. Puis là j'essaie de voir s'il y a du monde autour de la table, là, qui sont concernés, là. Je pense que non, mais... Non, Montréal, non? Mais c'est déjà... C'est déjà... Je pourrais vous nommer plein de cas où la CMM vient jouer dans nos compétences, vient jouer sur notre territoire. J'aimerais bien qu'on puisse venir l'encadrer pour mettre des limites à la CMM puis à la CMQ, qu'ils puissent l'exercer, mais par l'entremise d'une municipalité, pas directement sur un territoire. La CMM, ce n'est pas une ville, ce n'est pas une... je comprends, la société de transport non plus, là, mais...

Mme Laforest : ...c'est ça, on est en train de se poser la question : Qu'est-ce qu'on va faire avec les MRC, à ce moment-ci? C'est...

Mme Nichols : Oui, mais la MRC... Tu sais, souvent, la MRC... Je donne un exemple, là, la MRC de Vaudreuil-Soulanges, là, avant de venir exercer son droit de préemption à Vaudreuil-Dorion, là, ils sont assis, là, les 23 ensemble, là, puis ils vont se parler, là.

La CMM, c'est 82 municipalités. Si la CMM décide, là, que, moi, c'est dans l'Ouest-de-l'Île, là, que je veux faire de l'habitation, là, puis que l'Ouest-de-l'Île, là, eux autres, ce n'est pas nécessairement dans leur vision ou dans leur plan... Pour vrai, là, je trouve que c'est injuste. Je trouve ça vraiment injuste. Puis moi, j'aimerais bien ça pouvoir appeler mes municipalités pour savoir qu'est-ce qu'ils en pensent.

Mme Laforest : Qu'est-ce que vous en pensez? J'aimerais ça...

Mme Nichols : Ils sont Montréal, eux autres. Ils vont dire : Allez jouer dans... Allez... Le poumon vert, c'est Vaudreuil-Dorion, là. Ils vont... Le poumon vert, c'est le comté de Vaudreuil, là.

Mme Laforest : Mais il y a Gaspé.

Mme Nichols : Ah! il y a Gaspé.

Mme Laforest : Qu'est-ce que... Qu'est-ce que vous en pensez, de...

Mme Nichols : Montréal... Montréal ne gèlera pas le terrain de Gaspé.

La Présidente (Mme Boutin) : Je pense que M. le député de Laurier-Dorion aimerait s'exprimer sur la question, peut-être.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : M. le député, oui, ou madame...

Mme Perry Mélançon : Pour ce qui est de la CMM, moi, je suis contente qu'il y ait ces débats-là parce que ce n'était pas prévu dans le projet de loi qu'on avait déposé, puis il y a certainement une raison puis certains bénéfices ou désavantages, mais, moi, si ça rentre en concurrence directe avec certaines municipalités puis qu'on veut... Ce projet de loi là, sa mission première, on l'espère, c'est de pouvoir accélérer des projets de construction en habitation. Nous, on rajouterait l'aspect social dans la construction de logements. Donc, je vais participer aux échanges, mais je vais surtout écouter, là, pour le moment, qu'est-ce que les autres collègues ont à dire, peut-être collègue de...

Mme Laforest : ...suspendre, à ce moment-ci?

M. Fontecilla : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Monsieur... Le député de Laurier-Dorion voulait dire quelque chose là-dessus. Allez-y.

M. Fontecilla : Bien, en fait, c'est une logique... c'est... comment dire, c'est une... un conflit de logique fondamental ici, là. Une instance supramunicipale, là, est créée justement pour faire en sorte de... comment dire, de faire une coordination de... territoriale, là, des différentes municipalités pour des travaux, des oeuvres qui concernent tout le monde, là, et, dans ce sens-là... mais oui, les petites municipalités peuvent se voir imposer des projets voulus par la majorité, parce que la plus petite municipalité n'en veut pas, mais on en a besoin, là.

Je vais vous dire un exemple. Montréal, il y a des municipalités qui, historiquement, ont refusé d'avoir du logement social : Ça ne me tente pas d'avoir du logement social, ça ne me tente pas d'avoir des pauvres chez nous. Mais il y a une logique supramunicipale qui dit : L'intérêt de la municipalité, c'est... de l'ensemble, c'est d'avoir du logement social dans votre municipalité. Donc, ça dépend si on voit le verre à moitié... à moitié... de quel bout de la logique on voit la chose. Du bout de la municipalité, évidemment, on voit les gros sabots de l'agglomération, mais l'agglomération représente les intérêts de la majorité aussi, là, donc...

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous voulez suspendre quelques instants?

Mme Laforest : ...

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

(Suspension de la séance à 16 h 37)

(Reprise à 16 h 55)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, nous reprenons les travaux de la Commission de l'aménagement du territoire. Lorsque nous avons suspendu, il y a eu certaines discussions. Alors, j'inviterais Mme la ministre à nous faire un peu un résumé de la situation, puis ensuite je vais procéder, là, comme ça a été décidé.

Mme Laforest : Oui. Alors, juste pour se replacer dans le contexte, on était rendu à l'article 572.0.7. Par contre, on a eu une discussion avec mes collègues. On avait déposé un amendement qui disait... Précédemment, on avait déposé un amendement qui disait : Remplacer les... le... Ça, c'est le nouvel amendement?

Une voix : ...

Mme Laforest : Oh là là! Ça va vite. O.K. Alors, on sera obligés de retirer l'amendement qu'on avait déposé parce que, dans l'amendement qu'on avait déposé, c'était inclus, la CMM et la CMQ. Maintenant, on va retirer la CMM et la CMQ. Je vais relire l'amendement, qu'on va déposer tous ensemble par la suite. Parce que, de toute manière, toutes les municipalités peuvent déjà utiliser leur droit de préemption. Ça va? Je vais lire l'amendement.

La Présidente (Mme Boutin) : Non, pas tout de suite. Ça ne marche pas comme ça. Je veux juste vous dire : J'ai besoin de votre consentement avant pour retirer l'amendement que nous avons précédemment adopté.

Des voix : Consentement

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, je vous inviterais maintenant, Mme la ministre, à faire la lecture du nouvel amendement de l'article 572.0.3.

Mme Laforest : Oui. Remplacer les deuxième et troisième alinéas de l'article 572.0.3 de la Loi sur les cités et villes, proposés par l'article 8 du projet de loi, par les alinéas suivants :

«Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour la période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder 10 ans.

«La municipalité ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la présente loi, du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

«La municipalité peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal qui s'est doté d'un règlement relatif au droit de préemption en vertu de l'une ou l'autre des lois visées au troisième alinéa. Elle peut alors prévoir, dans son avis d'assujettissement, que l'immeuble pourra être acquis pour une fin qui relève de la compétence de cet organisme.

«Aux fins du présent article, un organisme municipal est une municipalité, une régie intermunicipale ou une société de transport en commun.»

Donc, vous voyez ici qu'on a retiré «Communauté métropolitaine de Montréal» et «Communauté métropolitaine de Québec», considérant que le droit de préemption est déjà donné à toutes les municipalités locales. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

Juste pour terminer, il va y avoir un autre amendement qu'on va devoir ajouter, où on parle de CMM et CMQ, puis il y a deux articles qu'on va retirer.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions spécifiquement sur cet amendement?

Mme Nichols : Oui.

La Présidente (Mme Boutin) : Allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Merci, Mme la Présidente. Bien, je remercie la ministre de cette ouverture de retirer la CMM et la CMQ. Je voyais déjà les municipalités, pas juste de Vaudreuil-Soulanges, là... mais il faut juste comprendre que... Tu sais, le droit de préemption, là, pour les municipalités, je pense que c'est important, on leur a promis, on y croit. Les municipalités, c'est des gouvernements de proximité. Les municipalités, les maires, les mairesses connaissent bien leurs territoires, puis de venir se faire dire, soit par la CMM ou la CMQ, qui ont déjà un grand champ de compétence sur plusieurs sujets... de venir avoir une main dans une des municipalités, je voyais déjà, là, les maires et les mairesses, chez nous, là, de... crier un peu. Donc, je remercie la ministre de cette ouverture-là.

Puis je ne rentrerai pas dans les détails, comme par exemple les boisés d'intérêt métropolitain, le plan d'aménagement du territoire, la caractérisation des milieux humides, qui... où la CMM et la CMQ... pas tant la CMQ, là, mais je vais parler pour chez nous, la CMM a déjà, certainement, un mot à dire. Donc, je pense qu'on évite une... on évite beaucoup en retirant la CMM et la CMQ de cette... de ce droit de préemption. Puis je suis d'accord avec la ministre quand on dit : Bien, on verra. Si dans l'avenir ou si dans les années qui s'en viennent on voit que c'est nécessaire, on fera des ajustements dans ce sens-là, mais, pour le moment, je pense que c'était la bonne décision à prendre relativement à l'exercice de ce droit de préemption. Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Oui, allez-y, Mme la députée de Gaspé.

• (17 heures) •

Mme Perry Mélançon : Merci, Mme la Présidente. Donc, bien, c'était un ajout, oui, dans la mouture du projet de loi de... du gouvernement, parce que, bon, vous le savez, on a déjà déposé notre projet de loi sur le droit de préemption pour les municipalités du Québec seulement. Donc, nous, on avait vraiment plus cet engagement-là dès le départ.

Donc, j'entends les préoccupations de la collègue, mais j'aimerais peut-être savoir pourquoi ça a été fait comme ça. Est-ce que d'office, normalement, quand on fait un changement législatif, ça inclut toujours la CMM et la CMQ? J'aimerais peut-être savoir, dès le départ, pourquoi on est allé vers cette voie-là, pour m'éclairer, parce que, sinon, ça va être difficile pour moi, là, de voter en faveur ou... tu sais, qu'on retire ou non, là, cet article-là. Donc, peut-être nous donner une précision.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Bien, je vais peut-être mentionner ce qu'on fait depuis quatre ans avec tous les projets de loi, on touche toujours tous les pouvoirs des organismes municipaux. Donc, quand on arrive avec une nouvelle réglementation, une nouvelle législation, on touche toujours tous les organismes au niveau municipal.

Maintenant, là, ici, c'est comme un autre sujet, c'est un droit de préemption, c'est un autre... c'est une possibilité qu'on donne, mais ça concerne vraiment les villes et les municipalités pour qu'elles construisent plus rapidement sur leurs territoires. Donc, à ce moment-ci, on peut retirer les articles qui touchent la CMM, la CMQ, parce qu'en même temps l'essentiel, c'est que les municipalités puissent... Comme vous le dites, vous l'aviez déjà placé dans votre projet de loi, c'était l'essentiel pour les municipalités.

Donc, on va garder, premièrement et présentement, tout le pouvoir pour les municipalités pour qu'on aille rapidement dans le... dans la construction. Et, comme je le mentionne, comme ma collègue l'a mentionné, dès cet automne, s'il y a un ajustement ou encore une modification à faire dans un prochain omnibus municipal, on pourra le faire. Mais, pour l'instant, je crois que même la CMM, la CMQ, considérant le droit de préemption ça devrait bien... ça devrait bien se passer. L'essentiel, c'est toutes nos municipalités. Mais, en général, dans tous nos anciens projets de loi, c'est ça : sociétés de transport, CMM, CMQ et... voilà. C'est des... C'est global. On donne toujours les pouvoirs en général. Merci, Mme la Présidente.

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

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Écoutez, je pense qu'on vient d'ouvrir un débat très intéressant, là. Si je comprends bien, là, on vient de... on est en train de procéder à ne pas octroyer aux... à la Communauté métropolitaine de Montréal et la Communauté métropolitaine de Québec le droit de préemption tel qu'octroyé à l'ensemble des municipalités du Québec, là.

Moi, j'entends des arguments, je les comprends, mais j'aimerais avoir l'avis de ces communautés métropolitaines là. Je pense que, pour ma part, je n'ai pas tous les tenants et aboutissants de ce débat-là, je... Ça apparaît un peu à l'improviste. Il n'y a personne qui a pu se prononcer sur un changement qui va affecter quand même deux instances très importantes au Québec, là. Dans ce sens-là, moi, je ne suis pas en mesure de me prononcer, je vais m'abstenir lors de ce vote-là.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions directement sur l'amendement... le nouvel amendement, en fait, de l'article 572.0.3? Sinon, on va mettre... faire la mise aux voix de l'amendement. Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : Adopté.

Des voix : ...

M. Fontecilla : ...sur division.

La Présidente (Mme Boutin) : Mais je vais vous revenir, je vais revenir sur l'article 8, là.

M. Fontecilla : O.K.

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, l'amendement de l'article 572.0.3 est adopté. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 8 tel qu'amendé? M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, c'est parce que c'est... on est encore dans le gros bloc. Il faut l'adopter. Lorsqu'on l'aura adopté, on va aller au 10. Après ça, ils auront un amendement pour retirer le 11 et le 12 pour qu'il y ait une concordance.

M. Fontecilla : Je n'ai pas d'autre commentaire.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, est-ce que l'article 8, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté...

Des voix : Sur division.

La Présidente (Mme Boutin) : ...sur division. Parfait. Adopté sur division. Alors, je vous suggère qu'on procède avec l'article 10, le temps que votre amendement se prépare. Lorsqu'il va être sur Greffier, on va pouvoir lire l'amendement pour retirer le 11 et le 12. Alors, Mme la ministre, je vous inviterais à lire l'article 10, s'il vous plaît.

Mme Laforest : Oui. On avait discuté, avant d'étudier le projet de loi, si c'était possible... Parce qu'évidemment on comprend qu'on manque un petit peu de temps, là, pour le projet de loi, puis on avait discuté avec les collègues pour savoir si, par exemple, la même réglementation du droit de préemption pour le code municipal et les sociétés de transport, étant donné que c'est les mêmes, mêmes articles sauf qu'on touche... c'est la même réglementation avec le code municipal qu'on doit, si je peux dire, juxtaposer. Et les sociétés de transport, on avait discuté ensemble puis on avait dit, pour sauver du temps, que, considérant que c'est les mêmes articles, si on pouvait les adopter et ne pas relire chaque... article par article. La seule chose, c'est qu'il faudrait faire la modification avec la CMM et la CMQ.

Donc, c'est la même réglementation qui s'applique, ça fait que je pense qu'on pourrait... Parce qu'il y a l'article sur les OBNL qui est vraiment, vraiment important pour protéger nos aînés. C'est sûr que, si on relit le même article, la même réglementation, je pense que ça pourrait être redondant, considérant qu'on...

La Présidente (Mme Boutin) : Si je peux me permettre, en fait, la seule chose qui est vraiment importante, c'est le nouvel amendement du 1104.1.3, qui est, dans le fond, en concordance avec ce qu'on... l'amendement qu'on vient juste de voter. Parce que ce sont toutes les mêmes dispositions, là, sur le 8, 10, bien, avant, c'était 11, 12 et 24.

Mme Laforest : Oui.

La Présidente (Mme Boutin) : M. le député de Mégantic, vous voulez dire quelque chose?

M. Jacques : Non, c'était juste... dire, peut-être, qu'on aurait pu les adopter les quatre en bloc.

La Présidente (Mme Boutin) : De toute façon, il faut un amendement après le 10...

M. Jacques : Bien là, on va...

La Présidente (Mme Boutin) : ...je n'ai pas le choix d'avoir un amendement après le 10 pour retirer.

M. Jacques : C'est beau.

La Présidente (Mme Boutin) : Ça va aller très vite, là, ça... surtout si on ne relit pas parce que c'est exactement les mêmes dispositions, là.

Mme Laforest : C'est ça, c'est les mêmes dispositions. Donc, on lit l'amendement, puis ça touche les autres articles pour le même sujet du droit de préemption. Ça... Est-ce que ça vous va? O.K.

Mme Nichols : ...

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

Mme Nichols : ...ça concerne... quand l'article va être sur le code municipal, quand l'article va être sur la...

Mme Laforest : O.K. Alors, l'article 10, ça concerne le code municipal, article 1104.1.3 du Code municipal du Québec.

Remplacer les deuxième et troisième alinéas de l'article 1104.1.3 du Code municipal du Québec, proposés par l'article 10 du projet de loi, par les alinéas suivants :

«Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour la période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder 10 ans.

«La municipalité ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la présente loi, de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-3001).

«La municipalité peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal qui s'est doté d'un règlement relatif au droit de préemption en vertu de l'une ou l'autre des lois visées au troisième alinéa. Elle peut alors prévoir, dans son avis d'assujettissement, que l'immeuble pourra être acquis pour une fin qui relève de la compétence de cet organisme.

«Aux fins du présent article, un organisme municipal est une municipalité, une régie intermunicipale ou une société de transport en commun.»

Donc, la correction est faite pour le dernier paragraphe également. Alors, voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions? C'est vraiment le même amendement, retirer CMQ, CMM.

Mme Nichols : ...là, on l'a entendu, mais on ne l'a pas vu. Il n'est pas déposé sur Greffier, puis je comprends...

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'on l'a sur Greffier?

Le Secrétaire : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Il faut... Dépose tous les amendements.

Mme Nichols : Parce que je pense que c'est quand même important, là. Je comprends qu'on fait du copier-coller pour le code municipal puis pour...

La Présidente (Mme Boutin) : C'est identique.

Mme Nichols : Oui, mais...

La Présidente (Mme Boutin) : Ah! il est là. Alors, est-ce qu'il y a des interventions, Mme la députée de Vaudreuil?

Mme Nichols : Moi, ça me va pour l'amendement à 1104.1.3.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions? Parfait. Alors, nous allons mettre aux voix l'amendement de l'article 1104.1.3. Est-ce que cet amendement est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté sur division. Parfait. Est-ce que vous avez d'autres interrogations sur l'article 10 tel qu'amendé? Est-ce que l'article 10 tel qu'amendé est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : J'ai besoin d'entendre un peu plus.

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. L'article 10 tel qu'amendé est adopté. Maintenant, Mme la ministre, je vous inviterais à nous faire la lecture de... de l'amendement, en fait, qui va retirer l'article 11.

Mme Laforest : Alors, ici, on dépose l'amendement pour l'article 11 : Retirer l'article 11 du projet de loi. Ça concerne la CMM.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions sur cet amendement? S'il n'y a pas... Oui, allez-y, Mme la députée de Gaspé.

Mme Perry Mélançon : Bien, juste... juste pour être clair, là, par rapport à ce que j'ai dit tout à l'heure sur la question de la CMM puis de tout ce qu'on a entendu des gens qui vivent avec la CMM sur leur territoire, donc... bien, pour ces raisons-là, étant donné que je n'ai pas fait... on n'a pas eu de réflexion comme telle là-dessus, là, sur le retirer ou le garder dans le projet de loi, on va s'abstenir, mais on entend ce qui a été présenté, là, par nos collègues.

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

M. Fontecilla : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, est-ce que l'amendement qui retire l'article 11 du projet de loi est adopté?

• (17 h 10) •

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, l'amendement est adopté. Est-ce qu'on a le...

M. Fontecilla : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, oui, sur division. Parfait. Est-ce qu'on a le prochain? Il est sur Greffier? Bien, je vous inviterais à nous en faire la lecture, Mme la ministre, si vous l'avez devant vous.

Mme Laforest : Oui. Alors, l'article 12 : Retirer l'article 12 du projet de loi. Ça concerne la CMQ.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions spécifiquement sur ça? Parfait. Alors, je vais mettre aux voix l'amendement qui retire l'article 12. Est-ce qu'il est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, l'amendement qui retire l'article 12 est adopté sur division. Je confirme que les articles 11 et 12 sont retirés. Je vous inviterais à nous présenter l'article 24, Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, l'article 24... C'est un amendement également parce qu'on va retirer... on va faire les mêmes correctifs qu'on avait faits dans les deux autres articles précédents. Alors, l'article 24, article 92.0.3 de la Loi sur les sociétés de transport en commun.

Remplacer les deuxième et troisième alinéas de l'article 92.0.3 de la Loi sur les sociétés de transport en commun, proposés par l'article 24 du projet de loi, par les alinéas suivants :

«Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour la période indiquée dans [...], laquelle [avis] ne peut excéder 10 ans — On a déjà fait la correction.

«La société ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) ou du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1).

«La société peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal qui s'est doté d'un règlement relatif au droit de préemption en vertu de l'une ou l'autre des lois visées au troisième alinéa. Elle peut alors prévoir, dans son avis d'assujettissement, que l'immeuble pourra être acquis pour une fin qui relève de la compétence de cet organisme.

«Aux fins du présent article, un organisme municipal est une municipalité ou une régie intermunicipale.»

Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente. Ici, c'est le même règlement, mais pour les sociétés de transport. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des interventions spécifiquement sur l'amendement? S'il n'y a pas d'intervention sur l'amendement, je vais... Est-ce que l'amendement de l'article 92.0.3 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 24? Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Oui, parce que, là, dans le fond, on est sur le droit de préemption, mais pour les sociétés de transport en commun. Je voulais juste savoir... Les municipalités, pour moi, c'est plus facile de comprendre. Les sociétés de transports en commun, est-ce que c'est le même processus, c'est-à-dire que... Est-ce que le... la société de transport en commun doit préparer un règlement?

Mme Laforest : ...procédures, exact...

Mme Nichols : Puis le...

Mme Laforest : ...pour les fins municipales et mentionner... la même, même procédure.

Mme Nichols : Puis le... C'est... Je veux dire, c'est... Tu sais, pour une municipalité, là, moi, dans ma tête, ça va de soi que, tu sais, c'est le conseil de ville qui fait ça, ça fait que c'est public, puis tout le monde le voit. La société de transport en commun, comment ça fonctionne? Parce qu'ils vont faire leur règlement, mais, je veux dire, qui va voir le règlement? Qui va voir l'avis d'assujettissement? Qui va voir le... Comment ça fonctionne?

La Présidente (Mme Boutin) : ...

Mme Laforest : J'ai-tu eu une question... Si c'est les mêmes procédures? Oui.

Mme Nichols : Non, la... J'ai compris que c'était la même procédure, là, au niveau de...

Mme Laforest : Même procédure. C'est le conseil qui va faire...

Mme Nichols : C'est ça.

Mme Laforest : ...justement, la résolution pour les fins municipales...

Mme Nichols : C'est le conseil d'administration de la société...

Mme Laforest : Oui, exactement.

Mme Nichols : ...de transport.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Mais après ça ce règlement-là, ils vont l'envoyer à... Tu sais... Tu sais, la municipalité, là, elle va faire un règlement, là. Elle va l'envoyer aux Affaires municipales, là, le... ou elle va garder... Comment ça fonctionne, la société de transport, là? Ils ont un conseil d'administration qui font le règlement. L'avis d'assujettissement, tout ça, c'est envoyé à qui? C'est publié? C'est...

Mme Laforest : C'est dans leurs règles internes, dans leurs régies internes à elles.

Mme Nichols : C'est prévu dans la Loi sur les sociétés de transport?

Mme Laforest : Oui. Oui. Exactement.

Mme Nichols : O.K.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 24 tel qu'amendé? S'il n'y a pas d'autre intervention, je vais procéder avec la mise aux voix de l'article 24 tel qu'amendé. Est-ce qu'il est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. L'article 24 tel qu'amendé est adopté. Nous en serions maintenant à l'article 7, Mme la ministre, et je vous inviterais à venir en faire la lecture...

Mme Laforest : Oui. Alors, Mme la Présidente, l'article 7 : L'article 468.51 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «572.1, 573» par «572.0.1».

Alors, l'article 7 du projet de loi propose de modifier l'article 468.51 de la Loi sur les cités et villes afin que les régies intermunicipales puissent exercer le droit de préemption proposé par l'article 8 du projet de loi.

L'article 468.51, tel qu'il se lirait :

«468.51. Les articles 29.3, 29.9.1, 29.9.2, 71 à 72.2, 73.1, 73.2, 99, 105, le premier alinéa de l'article 105.1, les articles 105.2, 105.2.1, 108 à 108.2 et 108.2.1 à 108.6, les paragraphes 8° et 10° de l'article 464, les articles 473, 477 à 477.2, 477.4 à 477.6, 544.1, 554, 555 et 564, le paragraphe 2° de l'article 567, les articles 572.0.1 à 573.3.4 et les articles 604.6 à 604.13 de la présente loi, les articles 22, 23, 38 à 47 et 100 de la Loi sur la commission municipale (chapitre C-35), l'article 22 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1) et les articles 1, 2, 4 à 8, 12 à 44 et 50 de la Loi sur les dettes et les emprunts municipaux (chapitre D-7) s'appliquent à la régie, compte tenu des adaptations nécessaires.»

Alors, ici, on vient accorder le droit de préemption aux régies intermunicipales, alors tous les articles concernent les régies intermunicipales. Et on veut, pour les régies intermunicipales, exercer exclusivement le droit de préemption pour la fin pour laquelle elle a été créée. La municipalité, à ce moment-ci, pourrait perdre son droit de préemption pour la compétence qu'exerce la régie intermunicipale en son nom, mais le maintiendrait pour tous les autres... toutes les autres compétences qu'elle n'a pas déléguées. Alors, voilà, ici, on le permet pour les régies intermunicipales. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la ministre. Y a-t-il des interventions? Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Oui. Là, je comprends, pour les régies intermunicipales, qu'elles ont un droit de préemption, puis ce... tu sais, c'est important, parce que c'est intermunicipal, et, déjà, la municipalité, là, siège souvent à cette régie-là. Ça fait que la... s'il y a un droit de préemption qui est exercé sur son territoire, là, la municipalité va le savoir et va sûrement, d'ailleurs, avoir un vote, là, auprès de la régie, là, pour dire : Oui, je l'autorise ou, oui, je ne l'autorise pas. Ça fait que ça, tu sais, déjà là, je trouve que c'est correct.

Ce que j'ai compris des explications, là, c'est que c'est seulement dans les champs de compétence de la régie intermunicipale, c'est-à-dire que, si c'est une régie intermunicipale de l'eau, bien, ils ne pourraient pas exercer un droit de préemption pour autre chose que la nature de la régie intermunicipale, là. Ça fait que la régie intermunicipale ne va pas aller faire de l'habitation si c'est une régie de l'eau, là. On vient le...

Mme Laforest : Les régies intermunicipales, ça concerne l'eau potable, l'alimentation en eau potable, le traitement des eaux usées, la gestion des matières résiduelles, les services de police, sécurité incendie, production d'énergie et transport collectif.

Mme Nichols : Parfait.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 7? Non. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'article 7 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Je vous inviterais, Mme la ministre, à nous faire la lecture de l'article 9, s'il vous plaît.

Mme Laforest : L'article 9. C'est la même chose pour la... mais par contre c'est pour la Loi sur les cités et villes.

Alors, l'article 9 : L'article 620 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «572.1, 573» par «572.0.1»

L'article 9... L'article 9 du projet de loi propose d'apporter à l'article 620 du Code municipal du Québec une modification identique à celle qui serait apportée à l'article 468.51 de la Loi sur les cités et villes par l'article 7 du projet de loi. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 9? S'il n'y a pas d'intervention, est-ce que l'article 9 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : L'article 9 est adopté. C'est parfait. Je vous inviterais maintenant à faire la lecture de l'article 6. Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 6 : La sous-section 15.1 de la section II du chapitre III de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (chapitre C-11.4), comprenant les articles 151.1 à 151.7, est abrogée — considérant les modifications et les articles qu'on a adoptés précédemment.

Donc, l'article 6 du projet de loi propose d'abroger les articles 151.1 à 151.7 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec. Ces dispositions, qui accordent à la ville de Montréal un droit de préemption, ne seraient plus nécessaires si la Loi sur les cités et villes était modifiée, comme le propose l'article 8 du projet de loi, afin d'accorder ce droit à toutes les municipalités régies par cette loi, considérant les dispositions qu'on a adoptées pour toutes les autres municipalités.

Alors, ici, bref, la ville de Montréal dispose des mêmes droits que toutes les autres municipalités. Il fallait faire un correctif, là, un correctif dans la loi, alors, voilà, parce qu'avant il y avait juste la ville de Montréal pour le droit de préemption.

• (17 h 20) •

La Présidente (Mme Boutin) : Allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Vous avez lu mon interrogation.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. Je lis dans votre tête.

Mme Nichols : Bien, on en a parlé avant, là, pour qu'est-ce qui existe déjà, là, pour les droits de préemption que la ville de Vaudreuil... — Mon Dou! — que la ville... — j'ai vraiment Vaudreuil dans la tête — que la Ville de Montréal a déjà exercés, puis qu'il n'y aura pas de modification. Ça, c'est prévu où? Parce que, tu sais...

Mme Laforest : ...27. Ça, on va le voir tout de suite à l'article 27. Est-ce que je le lis tout de suite ou on... On pourrait le faire tout de suite, et c'est vraiment en lien avec... Non? O.K.

La Présidente (Mme Boutin) : Bien, on... il faut faire le 6, ensuite... Bien, peut-être qu'on peut faire le 27 avant le 20, là, mais il faut qu'il y ait un consentement, tout simplement.

Mme Nichols : Non, non, mais ce n'est pas long, là. Dans le fond, le 6... ce qu'on vient dire dans le 6, là, c'est que la ville de Montréal va avoir le même droit de préemption qu'on vient adopter, là, pour l'ensemble des municipalités et des sociétés de transport. C'est ce qu'on dit à l'article 6.

Mme Laforest : Oui, c'est ça.

Mme Nichols : C'est que c'est les mêmes modalités qui vont s'appliquer.

Mme Laforest : Exactement...

Mme Nichols : Bien, vu qu'elle l'exerçait déjà, on va voir à 27 comment elle va...

Mme Laforest : ...les avis actuels qui sont déjà protégés, considérant les dispositions de la ville de Montréal.

Mme Nichols : O.K.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions pour l'article 6? S'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'article 6 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Le 6 est adopté. Je vous inviterais à nous faire la lecture du numéro... de l'article 20, s'il vous plaît. Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 20 : Les articles 272.17 à 272.22 de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3) sont abrogés.

Alors, l'article 20 : L'article 20 du projet de loi propose d'abroger les articles 272.17 à 272.22 de la Loi sur l'instruction publique, qui accorde aux municipalités locales un droit de préemption leur permettant d'acquérir des immeubles aux fins de les céder à un centre de services scolaire. Ces articles ne seraient plus nécessaires si la Loi sur les cités et villes et le Code municipal du Québec étaient modifiés, comme le proposent les articles 8 et 10 du projet de loi, afin d'accorder ce droit à toutes les municipalités locales pour toutes les fins de compétences et de concordance.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a une... des interventions sur l'article 20?

Mme Perry Mélançon : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, allez-y, Mme la députée de Gaspé.

Mme Laforest : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Ah oui! Les notes...

Mme Laforest : Oui. Alors, c'est de la concordance. On doit abroger le droit de préemption spécifique à un immeuble qu'une municipalité locale serait susceptible d'acquérir en vue de la céder à un centre de services scolaire. Les dispositions équivalentes seraient introduites dans la Loi sur les cités et villes et le code municipal. Le droit de préemption est étendu à l'ensemble des compétences et des responsabilités municipales, donc il n'est pas requis de conserver un pouvoir particulier en ce qui concerne l'acquisition de terrains devant être cédés aux centres de services scolaires. Voilà. En fait, c'est votre question que vous avez posée. C'est la même chose.

La Présidente (Mme Boutin) : Allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : C'est ça. Dans le fond, c'est le projet... Parce que c'était déjà prévu dans le p.l. n° 40...

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : ...que les municipalités pouvaient exercer un droit de préemption... En fait, ils exerçaient un droit de préemption quand c'était pour des fins... pour bâtir une école. Mais il reste que, je veux dire, c'est les mêmes conditions qui s'appliquent, c'est-à-dire que la municipalité va avoir le premier droit de regard, où elle va pouvoir mettre un avis d'assujettissement en fonction de...

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Ils veulent, mettons, un établissement scolaire, ça fait qu'ils vont émettre un... Bien, la municipalité va quand même payer, mettons, je donne un exemple, 1 million, mais... puis la municipalité va donner le terrain au centre de services scolaires pour faire l'école.

Mme Laforest : Oui, tout à fait, pour avoir des constructions d'écoles plus rapidement, des CPE, des immeubles en habitation.

Mme Nichols : Oui, mais la fiscalité municipale n'a pas changé, puis il reste que la municipalité doit quand même déboursier des sommes pour acquérir le terrain et pour pouvoir faire l'école, là.

Mme Laforest : Oui, oui, tout à fait, pour tous les terrains qu'elles vont sûrement acheter plus tard avec les droits de préemption.

Mme Nichols : Mais il est exercé de la même façon.

Mme Laforest : Il est exercé de la même manière.

Mme Nichols : O.K. Mais il n'y en a pas un qui prévaut plus que l'autre, parce que c'est le même droit qui est exercé pareil, ça fait qu'il soit dans le projet de loi n° 40 ou qu'il soit ici, c'est le même...

Mme Laforest : Oui, c'est la même chose.

Mme Nichols : ...c'est le même droit de préemption. O.K.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : ...faire une école.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 20? Non. Est-ce que l'article 20 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : L'article 20 est adopté. Je vous inviterais maintenant de nous faire la lecture de l'article 27. Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 27, avec les dispositions qu'on a adoptées précédemment, donc, on a un amendement. Est-ce que vous l'avez reçu? Oui, O.K.

L'article 27 : Insérer, après le premier alinéa de l'article 27 du projet de loi, l'alinéa suivant :

Tout avis d'assujettissement inscrit au registre foncier avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi) est valide pour 10 ans à compter de cette inscription.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous avez tous reçu l'amendement de l'article 27? Oui, vous le voyez. Juste pour être sûre, là.

Mme Laforest : ...revenir à la question, où vous aviez... sur le 10 ans de la ville de Montréal. Évidemment, on doit le protéger parce que c'est déjà prévu pour la ville de Montréal. Donc, il faut ajouter l'amendement, considérant que les autres articles, pour les autres municipalités, on a dit «jusqu'à 10 ans». Donc, ici, on vient protéger les droits que la ville de Montréal a, les droits actuels.

La Présidente (Mme Boutin) : ...sur l'amendement de l'article 27?

Mme Nichols : ...quand elle va... je ne veux pas dire reconduire, là, mais, mettons, renouveler, quand elle va renouveler, elle n'est pas prise dans le 10 ans, là. Elle peut renouveler avec au plus 10 ans. Elle n'est pas prise à... dans le carcan de cette première... parce qu'il faut qu'elle refasse le... Bien, elle ne refait pas le processus au complet, mais elle va refaire l'avis de... Non? La publication ou juste l'avis d'assujettissement?

M. Paradis (Nicolas) : ...d'assujettissement.

Mme Nichols : Elle va refaire l'avis d'assujettissement, ça fait que c'est...

M. Paradis (Nicolas) : Oui.

Mme Nichols : ...elle peut profiter de descendre à quatre ans, cinq ans, six ans...

M. Paradis (Nicolas) : Cette...

Mme Nichols : ...au plus 10 ans.

M. Paradis (Nicolas) : La disposition ici ne vise que les avis qui existent déjà à la date de la sanction de la loi pour protéger le délai, pour éviter l'ambiguïté à l'égard du délai. Donc, on dit : eux autres, ils fonctionnaient avec 10 ans, donc le délai va continuer de s'écouler jusqu'au terme du 10 ans. Mais, pour tout nouvel avis d'assujettissement donné après la sanction de la loi, bien, c'est le délai fixé par la municipalité dans l'avis jusqu'à un maximum de 10 ans, comme l'a prévu la... les dispositions adoptées par la commission.

Mme Nichols : Il n'y avait pas de limite, hein, Me Paradis, pour le renouvellement... bien, oui, je dis renouvellement, là, mais il n'y avait pas de limite pour le nombre de fois qu'on pouvait émettre... Parce que si, mettons, on dit : C'est quatre ans, après, on renouvelle pour six ans. Après, on peut renouveler pour deux ans. Après... Mais il n'y avait pas de limite au nombre de fois qu'on peut émettre au... à la fin du délai, là, évidemment, là.

M. Paradis (Nicolas) : Non, il n'y en...

Mme Laforest : Il n'y a pas de limite, hein?

M. Paradis (Nicolas) : Non.

Mme Laforest : Non.

M. Paradis (Nicolas) : Aucune.

La Présidente (Mme Boutin) : Avez-vous d'autres questions concernant l'amendement de l'article 27? Alors, est-ce que l'amendement de l'article 27 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Est-ce qu'il y a d'autres questionnements sur l'article 27 tel qu'amendé? Non. Alors, est-ce que l'article 27 tel qu'amendé est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. C'est bien parfait.

Nous en serions maintenant rendus au sujet numéro deux, qui touche la compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste lorsque leurs revenus augmentent. Alors, Mme la ministre, je vous inviterais à nous présenter le sujet ainsi que l'article concerné, qui est l'article 23.

Mme Laforest : Oui, l'article 23, on touche la compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste lorsque leurs revenus augmentent.

Alors, l'article 23 : L'article 86 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) est modifié par le remplacement du paragraphe g.1 du premier alinéa par le paragraphe suivant :

«g.1) établir les catégories et les modalités d'attribution [des] logements à loyer modeste, les conditions auxquelles les baux de ces logements seront contractés ou consentis et prévoir toute compensation qui peut être exigée des locataires qui cessent d'être admissibles à de tels logements ainsi que les règles afférentes à une telle compensation.»

L'article 23. L'article 23 du projet de loi propose de modifier l'article 86 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin d'élargir les pouvoirs de la société pour qu'elle puisse, par règlement, exiger une compensation monétaire des locataires qui cessent d'être admissibles à des logements à loyer modeste et fixer les règles afférentes à une telle compensation.

L'article 86 tel qu'il se lirait :

«86. En outre des pouvoirs de réglementation qui lui sont conférés par la présente loi, la Société peut, par règlement :

«g.1) établir les catégories et les modalités d'attribution de logements à loyer modeste, les conditions auxquelles les baux de ces logements seront contractés ou consentis et prévoir toute compensation qui peut être exigée des locataires qui cessent d'être admissibles à de tels logements ainsi que les règles afférentes à une telle compensation.»

• (17 h 30) •

Alors, ici, on fait en sorte que les logements à loyer modeste, attribués dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, du Programme d'habitation abordable Québec ou de tout autre programme de la SHQ qui aurait les mêmes objectifs, soient occupés par la clientèle qui y sont destinées, prévoir que les coûts totaux payés par les locataires d'un logement à loyer modeste soient équitables. On vient respecter le droit, évidemment, au maintien dans les lieux. Alors, la SHQ pourra adopter un règlement permettant d'exiger une compensation financière à un ménage dont le revenu augmente au-delà du seuil d'admissibilité à un logement à loyer modeste lors de la reconduction du bail de ce logement. Les revenus de certains ménages résidant dans des logements à loyer modeste, attribués dans le cadre d'un programme de la SHQ, augmentent parfois au-delà du seuil d'admissibilité fixé pour ces logements. Alors, en raison du droit au maintien dans les lieux, ces locataires ne peuvent être évincés. Il apparaît ainsi pertinent de leur exiger une compensation financière tout en ne menaçant pas leur droit au maintien dans les lieux. Or, la société... la Loi sur la Société d'habitation du Québec, qui permet à la SHQ d'édicter un règlement balisant l'attribution et les conditions de logement de loyers modestes, ne permet actuellement pas qu'une compensation financière soit exigée aux locataires dont les revenus dépassant le seuil établi par règlement... Alors, voilà, Mme la Présidente.

Je pourrais peut-être donner quelques explications, si vous êtes d'accord. Oui? Parce que, depuis nombre... depuis le... bref, depuis le début, là, depuis trois ans et demi, on voit... On cherche, évidemment, à donner et offrir les logements pour des gens qui sont vraiment soit dans le besoin ou encore des gens qui ont des revenus moyens, et, dans le Programme d'habitation abordable Québec qu'on a lancé, c'était la première condition qu'on voulait faire pour ne pas que les logements soient attribués à des gens qui n'ont pas de revenus moyens, revenus modestes. Et on le vit, également, dans les coopératives...

(Interruption)

Mme Laforest : Bonjour, Guylaine. On le vit dans les coopératives, également, puis dans le programme AccèsLogis, donc c'est important. Maintenant, on va donner, par règlement, la possibilité à la Société d'habitation du Québec de garder les logements pour les gens qui en ont réellement besoin, pour ne pas avoir de... des gens qui ont des revenus très élevés ou élevés dans les coopératives, dans le Programme d'habitation abordable, dans le programme AccèsLogis. Alors, on vient... C'est un équilibre, en fait, pour les offrir à ceux qui sont dans le besoin et ceux qui en ont vraiment besoin. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 23? Oui, allez-y, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Pour le bénéfice des collègues, du public, là, et de moi-même, là, j'aimerais bien comprendre comment... comment ça fonctionne. Donc, une personne qui était admissible au... admissible pour... comme... en tant que revenu pour les... pour être admissible à un HLM, une habitation à loyer modique, là, tout d'abord, cette personne-là, bon, elle augmente son revenu, puis, puisqu'il y a un droit de maintien dans les lieux, on ne peut pas dire à cette personne-là d'abandonner son logement. Est-ce le cas? Et jusqu'à... Si une personne devient... gagne à la loto, je ne sais pas, devient riche, etc., jusqu'où les... Est-ce qu'il y a une limite au maintien dans les lieux? Tout d'abord.

Mme Laforest : Juste... Bien, expliquez-moi. Il y a une limite au maintien dans les lieux. Bien, c'est certain que les gens qui ont déjà les coopératives et... Là, c'est sûr que le Programme d'habitation abordable, là, les constructions vont commencer bientôt, sauf que ça ne touche pas les gens qui habitent déjà dans les logements.

M. Fontecilla : O.K.

Mme Laforest : Ils sont protégés. Ça, c'est vraiment pour les nouveaux locataires

M. Fontecilla : Donc, pour les gens qui dépassent, quel est le... quelle est la grille, là, de revenus qui sont admissibles, utilisée, là? Est-ce que c'est le plafond de revenus déterminant les besoins impérieux, le PRBI?

Mme Laforest : PRBI. Bien, en fait, c'est ça, le règlement... on va permettre à la Société d'habitation du Québec d'établir son règlement. Ça, ça va être établi dans le règlement. Il va y avoir une contribution qui sera retournée à la Société d'habitation du Québec. Par exemple, ici, on a... Peut-être que... ce serait peut-être important que les exemples tableau... ce serait peut-être important de vous partager les montants, parce que c'est un tableau... J'aimerais peut-être que vous ayez le tableau, là, ça serait... Est-ce qu'on pourrait vous le fournir sur l'heure du souper?

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. Vous pouvez l'envoyer à l'adresse de la commission.

Mme Laforest : Parce qu'on ne l'a pas par...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Sinon, est-ce qu'on peut faire des photocopies?

Mme Laforest : Est-ce qu'on pourrait...

M. Fontecilla : Est-ce que c'est le PRBI?

Mme Laforest : Le PRBI, c'est, par exemple, pour les HLM?

M. Fontecilla : Oui.

Mme Laforest : Est-ce que... Là, la question : Est-ce que c'est pour le PRBI... Ça, c'est pour... par exemple, le Programme d'habitation abordable, c'est le revenu abordable, comme on le mentionne. Admettons, un couple qui a un revenu de 49 000 \$ par année et, l'année suivante et l'autre année, le couple gagne plus, le couple gagne 55 000 \$ par année, le couple va devoir redonner un montant à la Société d'habitation du Québec. Ce n'est pas le PRBI des HLM. Est-ce que c'était ça que...

M. Fontecilla : Parfait. Il y a deux grilles, là?

Mme Laforest : C'est ça, exactement. Est-ce que c'était ça, le PRBI des HLM que vous...

M. Fontecilla : Je voulais comprendre. Il y aurait une grille pour les HLM, une grille pour le logement abordable?

Mme Laforest : Abordable, AccèsLogis, et, oui, une grille pour HLM, oui.

M. Fontecilla : Parfait. Est-ce qu'on peut l'avoir, cette... Est-ce qu'on peut jauger?

Mme Laforest : Bien oui, on va vous l'imprimer, vous allez avoir des exemples. C'est important, parce que c'est vraiment... c'est vraiment... Bref, ce qu'on applique ici... C'est vraiment essentiel d'appliquer des seuils de revenus dans nos programmes d'habitation pour...

Une voix : ...

Mme Laforest : On va vous le donner, le tableau, là. On va vous donner le tableau sur l'heure du souper.

M. Fontecilla : On sait, par exemple, Mme la ministre, là, que, dans le programme... dans le logement, AccèsLogis, il y a une partie... un immeuble de 20 logements, il y aurait une partie, 50 %, en général, qui reçoit du programme de soutien au logement, un PSL qui ramène son taux d'effort à 25 %. Les autres locataires ont un revenu... ne sont pas admissibles au PSL parce qu'ils ont un revenu plus élevé, et ces personnes-là paient, en général, un loyer plus cher, qui correspond à 95 % du loyer médian. À qui ça va... qui cette mesure-là va concerner? Est-ce que c'est les gens qui reçoivent... les locataires qui reçoivent le PSL ou les locataires qui reçoivent... qui ne sont pas admissibles au PSL et qui ont un revenu plus élevé? Je suppose que c'est la deuxième partie, là.

Mme Laforest : Ceux qui ont le PSL, on sait très bien... le PSL est attribué. Là, qu'est-ce qu'on fait? C'est qu'on vient attribuer une règle... on vient assujettir la réglementation pour le logement abordable. Le logement abordable, c'est, par exemple, pour notre Programme d'habitation abordable Québec. Donc, on n'avait pas une réglementation, on n'avait pas un seuil de revenus qui était établi. Donc, les gens qui vont habiter dans les... par exemple, dans des habitations qui seront construites avec le PHAQ, le programme d'habitation Québec pour garder les personnes à revenus modestes dans les habitations... Ici, on vient établir une grille possible de revenus pour ne pas dépasser le seuil de revenus possible.

M. Fontecilla : Tout à fait, mais, tantôt, vous avez fait mention que cet article de loi s'applique aussi aux logements AccèsLogis. Est-ce que c'est le cas, là, ou c'est seulement aux logements... revenus... logements abordables?

Mme Laforest : Tout ce qui est passé dans AccèsLogis, on ne touchera pas ça. Ça, c'est sûr, on ne touche pas à ça, la réglementation était là. Pour tous les nouveaux projets, tous les nouveaux locataires, oui, on... ils seront assujettis à ces revenus-là.

M. Fontecilla : Vous avez déjà dit, Mme la ministre, qu'AccèsLogis n'est pas mort...

Mme Laforest : Tout à fait.

M. Fontecilla : ...et qu'il va y avoir de l'AccèsLogis, là, tel qu'on le connaît, là, dans le futur, on ne sait pas trop quand, mais est-ce que l'article de loi qu'on est en train d'adopter va s'appliquer aussi à AccèsLogis, là?

Mme Laforest : Excusez, j'ai manqué votre question. Pouvez-vous la répéter?

M. Fontecilla : Vous avez dit qu'AccèsLogis, là, continue d'exister, qu'il n'est pas mort, là, parce que certains craignaient qu'il était mort, là, et qu'il va y avoir des nouvelles programmations, là. Moi, je m'adresse tout d'abord à la partie... à la portion AccèsLogis, là. Dans l'éventualité où de nouveaux logements financés par des programmes AccèsLogis vont être créés, est-ce que l'article de loi qu'on est en train d'étudier s'appliquera aux AccèsLogis qui, éventuellement, vont être créés?

Mme Laforest : Pour tous les futurs projets AccèsLogis, oui, ils seront assujettis à cette réglementation-là.

M. Fontecilla : Parfait, et assujettis au logement abordable, là, selon le programme...

Mme Laforest : Tout à fait. Tout à fait.

M. Fontecilla : Parfait. Et pourriez-vous nous donner au moins quelques exemples de c'est quoi, le plafond de revenus, là, des gens... des locataires de logements abordables, à partir de quel moment ils vont devoir payer une compensation supplémentaire à la SHQ? À partir de quel... Donnez-nous quelques exemples.

Mme Laforest : Oui. Est-ce que vous êtes d'accord... Mme Marcoux a le tableau avec elle, elle pourrait les nommer, les montants, elle va vous donner les chiffres, là.

• (17 h 40) •

M. Fontecilla : Faute de mieux, on va avoir ça.

Mme Laforest : ...je vais la laisser mentionner les montants. Mme la Présidente, est-ce que Mme Marcoux peut donner les montants.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, oui, tout à fait.

Mme Nichols : Ça prend un consentement.

La Présidente (Mme Boutin) : ...besoin d'un consentement, oui. Consentement? Pas besoin d'un consentement pour ça, non?

Une voix : Oui.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui? Consentement?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Boutin) : Consentement. Ah! excusez-moi, pour vous... Aïe! Excusez-moi, je suis vraiment désolée, là.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Je vous inviterais de vous présenter.

Mme Marcoux (Guylaine) : Oui, bonjour. Guylaine Marcoux, sous-ministre adjointe aux Affaires intergouvernementales et à l'Habitation aux Affaires municipales et de l'Habitation.

Alors, effectivement, il y a des seuils de revenus, mais c'est un maximum. Donc, par exemple, pour une taille de ménage d'une personne, à Montréal, ce serait s'il dépasse 43 921 \$, et, pour une personne à Québec... ou à Gatineau, tiens, je vais prendre Gatineau, c'est 46 513 \$ pour une personne. Si on prend un ménage de quatre personnes, à Montréal, ce serait 87 841 \$, et, à Gatineau, 93 027 \$.

Donc, dès que le ménage dépasserait, au renouvellement de son bail, ce seuil-là, ce qu'on est en train de regarder pour faire le règlement, ce serait d'appliquer les mêmes règles que dans un HLM, soit de... qu'il paierait 25 % du supplément du revenu, là, entre le seuil... ce qui est au-dessus du seuil, il paierait un 25 % de cette partie-là en compensation.

M. Fontecilla : O.K., ce qui... Je veux juste... avant, on va aller... parce que vous avez mentionné Gâtineau, mais on va aller en région plus éloignée, mettons, la Gaspésie, une personne seule ou un ménage, qu'est-ce que ça donne?

Mme Marcoux (Guylaine) : Quelle municipalité vous avez dit?

M. Fontecilla : Gaspésie... la Gaspésie.

Mme Marcoux (Guylaine) : Gaspésie. Alors, en Gaspésie, ce serait dans les régions ou municipalités rurales, donc, pour une personne, 38 154 \$, puis un couple avec deux enfants, par exemple, 73 308 \$.

M. Fontecilla : Parfait. Et comment vous êtes arrivés là, que vous êtes arrivés à ces plafonds? Quels sont les paramètres pour établir ces plafonds-là?

Mme Marcoux (Guylaine) : Alors, les paramètres ont été établis en fonction de Statistique Canada, en fonction de critères qui ont été établis pour s'assurer que c'est les personnes qui sont admissibles au programme de... la partie de revenus modestes, c'est-à-dire ceux qui sont juste 1 \$ au-dessus du PRBI. Et, pour établir le seuil maximal, on est venu regarder la moyenne des revenus puis on a fait une grille.

M. Fontecilla : La moyenne régionale?

Mme Marcoux (Guylaine) : Oui, tout à fait, mais par région, par région administrative.

M. Fontecilla : Bon. Là, je reviens à ce que vous avez dit, là, le 25 %, là, je n'ai pas tout à fait saisi, là. Je vais utiliser... Vous avez parlé... pour la région de Montréal, 43 000 \$ ou 44 000 \$ pour une personne seule?

Mme Marcoux (Guylaine) : 43 921 \$.

M. Fontecilla : 43 000 \$. On va dire 43 000 \$. Si la personne dépasse ce montant-là, le montant qui dépasse, là. Réexpliquez-moi, s'il vous plaît, là, le 25 %.

Mme Marcoux (Guylaine) : Par exemple, s'il est à 44 000 \$, alors le petit montant qui dépasse, on viendrait calculer un 25 % de ce montant-là. Par exemple, s'il dépasse de...

M. Fontecilla : ...

Mme Marcoux (Guylaine) : C'est ça, 150 \$.

M. Fontecilla : O.K., parfait. Et est-ce qu'il y a un... est-ce que vous imposez un plafond absolu de revenus, là, pour occuper un logement abordable? C'est-à-dire, si je gagne... on s'entend, là, mais est-ce qu'il y a un plafond à partir duquel on ne pourrait pas accéder à un logement abordable ou il n'y a pas de plafond?

Mme Marcoux (Guylaine) : Oui. Pour accéder, au départ, le plafond que je viens de vous donner... la personne ne doit pas dépasser ce plafond-là pour avoir accès au logement, mais si, les années subséquentes, il gagne à la loterie, il est chanceux, il a un nouveau... il se trouve un nouveau travail, il gagne bien sa vie, bien, à ce moment-là, c'est là qu'il y aurait une compensation qui serait chargée, mais ce n'est qu'au renouvellement des baux.

M. Fontecilla : Est-ce que...

Mme Marcoux (Guylaine) : C'est un peu le même principe que dans un HLM, parce que, dans un HLM, une personne, pour avoir accès à un HLM, doit être en bas du PRBI, mais, pendant les années où elle demeure là, si, la personne, son revenu augmente, bien, à ce moment-là, comme elle paie 25 % de son revenu, bien, elle paie un loyer qui est équitable vis-à-vis les autres. Alors, c'est le même principe qu'on veut venir mettre dans le règlement, pour les revenus modestes, mais, cette fois-ci, on est venu mettre des plafonds, et c'est lorsque la personne dépasse ce plafond-là qu'elle devra payer une compensation.

M. Fontecilla : Pourquoi... Quels critères vous ont amenés à définir une ponction... un paiement supplémentaire de 25 %, là? Qu'est-ce qui vous a amenés à identifier un 25 %, là, à charger comme charge supplémentaire? Pourquoi pas 38 %? Pourquoi pas...

Mme Marcoux (Guylaine) : On a mis les mêmes règles... Bien, elles ne sont pas encore mises, parce que le règlement n'est pas encore fait, mais on a pensé mettre les mêmes règles que dans les HLM parce qu'on considère qu'une personne doit payer environ 30 % de son revenu pour se loger et ne pas dépasser ça. Donc, ici, pour avoir une pénalité un peu moins grande, on met 25 %. On aurait pu mettre 30 %, mais on vient mettre une compensation qu'on trouve raisonnable.

M. Fontecilla : O.K. Dites-moi, est-ce qu'on ne pourrait pas considérer que vous êtes en train de pénaliser les gens qui réussissent à améliorer leur sort?

Mme Marcoux (Guylaine) : Comme dans les HLM, on pourrait dire la même chose, mais, dans les HLM, il y a quand même des règles, il y a une directive qui dit que, si une personne améliore son sort pendant les trois premières années, on peut geler son loyer. Alors, on va regarder cette possibilité-là aussi, peut-être, dans le prochain règlement, mais comme le règlement n'est pas encore écrit, on est en train d'y réfléchir.

Et on peut dire qu'ici ce qu'on veut faire, c'est aider les gens qui en ont besoin. Et le Vérificateur général, dans deux rapports, est venu dire qu'il n'y avait pas de contrôle pour la portion abordable. Alors, c'est ce qu'on veut faire ici, pour venir inciter les gens, peut-être, qui ont plus de moyens à aller sur le marché privé et laisser leur place à quelqu'un qui en a plus de besoin, que son taux d'effort dépasse le 30 %.

M. Fontecilla : Je n'ai pas d'autre question. Je ne sais pas si les collègues veulent ajouter.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 23? Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Oui. Parce qu'on parle qu'on peut exiger une compensation monétaire des locataires qui cessent d'être admissibles à des logements à loyer modeste. Est-ce que... S'ils cessent d'être admissibles, est-ce qu'on pourrait tout simplement...

Mme Marcoux (Guylaine) : Leur dire de quitter?

Mme Nichols : Oui, leur dire de quitter...

Mme Marcoux (Guylaine) : Non.

Mme Nichols : ...ou leur dire de payer 100 %, ou de... tu sais, s'ils ne sont plus admissibles du tout, là? Ça fait que... est-ce qu'on peut dire : Bien, vous n'êtes plus admissible, vous devez quitter ou vous n'êtes plus admissible, vous devez payer 100 %?

Mme Laforest : Bien, je peux prendre la réponse, Guylaine, si tu veux, parce que... Il y a toujours le règlement du droit du maintien dans les lieux, on ne peut pas sortir personne, puis c'est pour ça qu'il faut respecter ceux qui sont déjà dans leurs appartements, ceux qui sont déjà dans leurs logements. Donc, on ne peut pas leur dire : Vous avez un salaire plus élevé, vous devez quitter.

Par contre, ce qu'on peut dire, c'est que... vous avez un meilleur salaire, il y a une compensation à payer. Puis honnêtement c'est très, très bien parce qu'on ne touche pas à ce qui a été fait dans le passé. Donc, il n'y a personne qui doit être inquiet que... il n'y a personne qui sera évincé avec cette réglementation-là. Mais il faut voir qu'il y a quand même une évaluation qui a été faite, une tournée qui a été faite, puis on se le fait dire énormément, il y a plusieurs... par exemple, peu importe le genre d'habitation, il y a des gens qui gardent leurs logements et qui ont des revenus beaucoup plus élevés. Donc, ça empêche les gens qui ont vraiment besoin de logement d'habiter dans ces appartements-là, c'est pour ça que... Ça n'a jamais été défini, les salaires, les revenus, c'est pour ça qu'il faut quand même les définir.

D'autant plus que, là, avec le Programme d'habitation abordable qu'on a lancé, il faut établir aussi des critères, il faut que ce soit bien décidé à l'avance, qui va pouvoir habiter dans les projets du PHAQ, du Programme d'habitation abordable, parce qu'à ce moment-ci, s'il n'y a pas de règlement, bien, tout le monde va pouvoir habiter dans les appartements du programme PHAQ. D'où l'importance de travailler sur le revenu moyen. Et, s'il y a une augmentation de salaire, c'est tout à fait normal qu'il y ait une compensation qui est payée. Puis, en même temps, ce n'est pas toute l'augmentation de salaire, c'est 25 % de son salaire, de l'augmentation de son salaire. Donc, c'est juste et équitable. Puis on se le faisait dire très, très souvent, quand même, qu'il y a plusieurs... à plusieurs endroits, les gens ont des salaires plus élevés, puis ces appartements-là devraient être laissés à ceux qui en ont vraiment besoin, puis là, en plus, avec la pandémie, avec ce qu'on a vécu, avec le Programme d'habitation abordable, d'où l'importance de bien encadrer, bien légiférer avec les revenus possibles pour ces programmes-là.

Mme Nichols : Comment on les vérifie, là, les salaires, est-ce... comment on les vérifie, puis à quelle fréquence aussi? Parce que, là, j'ai compris que... Tu sais, est-ce que c'est annuellement, est-ce que c'est le salaire... la ligne... la ligne du rapport d'impôt? Comment, tu sais, comment qu'on arrive à déterminer le salaire pour voir s'il est admissible, puis à quelle fréquence on le valide?

Mme Laforest : C'est sûr que ça va se déterminer par règlement, exactement, mais, en même temps, on va travailler... ça va se faire avec les offices d'habitation, parce que les offices d'habitation sont habitués, ils sont habitués, avec les HLM, de demander les revenus. Donc, c'est la même procédure qu'on va donner, qu'on va décider par règlement, aux offices d'habitation.

• (17 h 50) •

Mme Nichols : Mais comment ça fonctionne? Comment... présentement, là, comment ça fonctionne ou comment... je veux dire, ça ne peut pas être un slip de paie, là, on ne peut pas demander un slip de paie puis faire fois 52 semaines pour savoir son revenu. C'est avant impôts? Après impôts? Tu sais, c'est...

Des voix : ...

Mme Laforest : Bien, c'est dans l'avis de cotisation, mais la procédure exacte, Guylaine peut la mentionner.

Mme Marcoux (Guylaine) : Alors, présentement, il n'y en a pas, de contrôle, parce qu'il n'y a pas de règlement, mais lorsqu'on le fait pour les PSL ou dans les HLM, c'est prévu dans le règlement que le locataire doit fournir son avis de cotisation ou sa preuve de revenus et, avec ça, les calculs sont faits. Donc, ce sera le même principe, ils devront, au renouvellement, venir donner leur avis de cotisation à l'office. Ça ne sera jamais le locateur qui aura ces informations-là, donc, ça passera toujours par la SHQ ou un mandataire.

Mme Nichols : O.K. Parce que ça aussi, c'était une préoccupation, entre autres, là, dans le PHAQ, là, de savoir, tu sais, c'est qui qui va avoir à valider les salaires, les revenus, là. Ça fait que ça, ça va être prévu dans le règlement, que ça va passer par un mandataire ou par la SHQ ou l'office, là?

Mme Marcoux (Guylaine) : Tout à fait.

Mme Nichols : Puis, quand on dit que... Parce que, tu sais, dans les grilles, on dit, O.K., pour une personne, mais là, si on vient parler de quatre personnes puis on parle de deux adultes, deux enfants, évidemment, on ne demandera pas l'avis de cotisation des enfants, là, mais on va en tenir compte? On va demander l'avis de cotisation des deux adultes quand il y aura une demande pour...

Mme Marcoux (Guylaine) : C'est ce qui serait prévu.

Mme Nichols : Parfait.

La Présidente (Mme Boutin) : Le député de Laurier-Dorion a des questions, si jamais vous avez terminé. Oui, allez-y.

M. Fontecilla : ...continuer?

La Présidente (Mme Boutin) : C'est correct. On pourra revenir, au besoin.

M. Fontecilla : Parfait. Écoutez, bon, je prends le chiffre pour une personne seule à Montréal, 44 000 \$, là, on s'entend, là, ce n'est pas... c'est très, très, très moyen. Ça, c'est le plafond. Ce que je comprends de cet article de loi là, c'est que c'est destiné à inciter, en quelque sorte, les personnes qui dépassent le revenu moyen de 44 000 \$ à peut-être laisser la place à quelqu'un qui en aurait plus besoin, parce qu'il va y avoir une surcharge dans son loyer, là. C'est ça, la logique fondamentale que vous mettez de l'avant, là?

Mme Laforest : Tout à fait. Tout à fait. C'est vraiment, je pense... si je peux dire, c'est une justice qu'on donne pour ceux qui ont droit à des logements abordables et des logements sociaux.

M. Fontecilla : Très bien. J'aimerais juste... Vous l'avez mentionné très rapidement, là, mais on sait que, dans le cadre du PHAQ, là, il peut y avoir des OSBL d'habitation, ça peut... je ne sais pas si... des coopératives, non, peut-être pas, mais des OSBL d'habitation ou des propriétaires privés, là, qui peuvent avoir... qui peuvent détenir cet immeuble-là. Et là vous l'avez dit très rapidement, là, mais j'aimerais ça... Le supplément, le 25 %, là, ça ne s'en va pas dans les poches du propriétaire, ça s'en va à la Société d'habitation du Québec, là.

Mme Laforest : Oui, oui.

M. Fontecilla : Très bien.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la députée, allez-y.

Mme Nichols : Il va y avoir, certainement, une mise à niveau à faire ou des ajustements à faire. Est-ce que ça va s'appliquer rétroactivement, là, pour, tu sais... tu sais, justifier les revenus? Parce que, tu sais, vous... la ministre le

disait, que, tu sais, présentement, les personnes en bénéficient, mais ils n'ont pas donné de pièce justificative ou, tu sais, des fois, ils en bénéficient, de logements, puis ils ne devraient peut-être pas, ils prennent peut-être, tu sais, l'argent d'un autre, ou... Puis là j'y vais au sens large, là, puis je ne veux pas créer de préjudice à personne, là, je fais attention avec les exemples, mais est-ce qu'il y aura une mise à niveau? Est-ce qu'il y a des ajustements à faire, justement, rétroactivement, ou, tu sais, ça va s'appliquer, là, à partir du règlement ou, sinon, est-ce que les offices vont dire : Bien, on va revenir pour un...

Des voix : ...

Mme Marcoux (Guylaine) : Il n'y aura pas de rétroaction, ça va être à partir du règlement, de son adoption.

Mme Nichols : Est-ce que présentement... bien, il va y avoir un renouvellement à un moment donné? Parce qu'il y a le renouvellement, dans le fond, c'est ça, là, c'est qu'il y a le renouvellement du bail, ça fait qu'au pire la rétroaction, ça sera... ou la mise à niveau va se faire au moment de...

Mme Marcoux (Guylaine) : Du renouvellement du bail.

Mme Nichols : Du renouvellement du bail?

Mme Marcoux (Guylaine) : C'est encore à déterminer parce que le règlement, il n'est pas tout à fait fini, mais c'est certain qu'on l'envisage pour les nouveaux locataires qui arriveraient. Et, pour les anciens qui sont déjà dans des AccèsLogis, on est en réflexion.

Mme Nichols : Parce que la problématique... bien, je ne sais pas si on peut dire une problématique, là, mais, en tout cas, c'est souvent porté à nos oreilles ou... on est au courant que, justement, il y a des cas qui ne devraient peut-être pas en bénéficier ou qui ne devraient pas être là. Ça fait que, là, on ne sait pas si on va leur demander des pièces justificatives ou on ne sait pas qu'est-ce qu'on va mettre dans le règlement relativement à...

Mme Marcoux (Guylaine) : C'est qu'on est en train de le regarder, parce qu'ils ont quand même...

Mme Nichols : Oui, c'est ça, mais au renouvellement du bail? Ils ont le renouvellement du bail.

Mme Marcoux (Guylaine) : ...ils ont quand même des droits. Alors, on est en train de l'analyser, mais c'est certain qu'on va les... on l'exigerait pour les nouveaux locataires. Pour les anciens, on est en train de regarder l'impact que ça peut avoir aussi et on va voir. Mais on comprend de votre propos que vous seriez d'accord pour qu'on puisse, au renouvellement du bail, venir l'appliquer à tous les locataires?

Mme Nichols : Bien, en fait, je n'ai pas de position, tu sais, moi, je trouvais juste important que... On fait le contraire, là, c'est vous qui posez les questions, puis c'est moi qui réponds, là. Non, mais je n'avais pas de position, mais, tu sais, je voulais... Tu sais, c'est sûr qu'on fait de la législation, on légifère, ça fait qu'on veut savoir qu'est-ce qu'il y a avoir ou à quoi s'attendre dans le règlement.

Je comprends, c'est délicat, là, tu sais, ça, je... tu sais, on peut se le dire entre nous, là, c'est délicat, le droit de se loger, c'est... puis un logement, puis les revenus aussi, hein, les revenus, ça a toujours été aussi un sujet délicat. Ça fait que c'est pour ça que je me demandais : Est-ce qu'on va... est-ce qu'au renouvellement du bail de tout le monde, pas juste les nouveaux, parce que les autres aussi renouvellent un bail, là, vont renouveler leur bail, ce n'est pas juste les nouveaux, là, qui vont signer un bail puis qui vont le renouveler année après année, il y en a déjà, là, qui le renouvellent... Puis là, présentement, quand ils le renouvellent, on ne leur demande rien, on ne leur demande pas de pièce justificative?

Mme Marcoux (Guylaine) : ...présentement, il n'y en a pas, de règlement, donc, lorsqu'il y a un renouvellement, ils n'ont pas à donner leurs pièces puisqu'il n'y a pas de règlement qui peut l'exiger. Donc, présentement, il n'y en a pas. Alors, quand ils font le renouvellement de bail, c'est une augmentation de loyer avec les règles du tribunal administratif, du relogement, là, et en respectant les règles d'AccèsLogis aussi, là, sur le loyer.

Des voix : ...

Mme Nichols : Tu sais, pour donner le pouvoir de faire le... c'est ça, on vient donner le pouvoir de faire le règlement, mais là on allait un petit peu plus loin puis on se questionnait parce que... on se questionnait, qu'est-ce qu'il était pour y avoir dans le règlement? Puis j'ai la RBQ qui me vient en tête aussi, qu'on avait fait ça, un pouvoir réglementaire de la sorte, puis, tu sais, on donne beaucoup de pouvoirs réglementaires, mais on...

Mme Laforest : Mais ce que j'entends, ce que vous dites... c'est de dire : Est-ce qu'on pourrait aussi demander les revenus à ceux qui ont... à ceux qui habitent déjà dans les habitations à revenus modestes? Vous, ce que vous dites, c'est : Par règlement, est-ce que c'est possible de regarder ceux qui sont déjà dans ces habitations-là

pour voir c'est quoi, leurs revenus, pour connaître leurs revenus, puis est-ce qu'on devrait appliquer 25 % à ceux qui ont des salaires plus élevés? C'est ça que vous demandez? C'est-tu ça ou...

Mme Nichols : Bien, ma question, c'est de... L'intention, c'est quoi, dans le règlement? Moi, ma question, c'est votre intention dans le règlement. Là, j'ai compris que, pour les nouveaux, vous allez exiger d'avoir, là, des preuves de revenus.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Puis vous allez l'exiger aussi au renouvellement du bail.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Mais, pour ceux qui sont déjà là... avoir aussi un renouvellement du bail. Bien, ce n'est pas les mêmes clauses qui vont s'appliquer à eux? Eux ont même... Puis, je veux dire, ils vont avoir un droit acquis ou ils vont être exonérés d'avoir à présenter des pièces justificatives parce qu'ils n'en ont jamais présenté, qui, selon moi, est un critère... Ce n'est pas parce que tu n'en as jamais présenté que...

Mme Laforest : Mais j'entends quand même ce que vous dites, j'entends votre proposition, puis Mme Marcoux l'a entendue aussi. Parce que ce que vous dites... C'est bon aussi de valider ceux qui habitent dans ces habitations-là. Est-ce que ce serait bon de demander aussi les... quand on va demander le revenu, si c'est vraiment des revenus élevés, est-ce qu'il y aurait une compensation qui serait à payer à la Société d'habitation du Québec? C'est intéressant.

Mme Nichols : C'est parce que, si on se dit : À partir de telle date, ça s'applique, bien, ça s'applique pour tout le monde, je ne vois pas pourquoi il y en a qui auraient une...

Mme Laforest : C'est intéressant oui, puis je la soumetts aussi, la demande, à Mme Marcoux.

Mme Nichols : Bien, ça va faire jaser, c'est sûr, là.

La Présidente (Mme Boutin) : ...M. le député de Laurier-Dorion, on commencera avec vous. Alors, je vous remercie de votre belle collaboration.

Compte tenu de l'heure, je suspends les travaux jusqu'à 19 h 30.

(Suspension de la séance à 18 heures)

(Reprise à 19 h 33)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Nous poursuivons l'étude détaillée du projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

Alors, lors de notre suspension, un peu plus tôt, nous en étions encore à l'étude du projet... de l'article 23. Et, si je me souviens bien, c'est M. le député de Laurier-Dorion qui voulait avoir la parole concernant l'article 23. Est-ce que c'est encore le cas?

M. Fontecilla : Oui, c'est toujours le cas.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Donc, article 23, c'est sur le sujet des loyers, «établir les catégories et les modalités d'attribution de logements à loyer modeste». Donc, ça concerne beaucoup les loyers, là. Et là la ministre nous a dit que ça ne s'appliquait pas au programme... disons, aux locataires existants, là, dans tous les logements subventionnés AccèsLogis, ce qu'on a compris. Mais on utilise, dans la proposition du projet de loi, on utilise la notion «loyer modeste». Est-ce que... Qu'est-ce que c'est, un «loyer modeste»? Est-ce que ça s'applique... Un loyer issu du programme AccèsLogis est-il un loyer modeste? Est-ce que c'est la même chose pour le programme Logement abordable? Donc, on a ici deux termes, «loyer modeste», «logement abordable», parce que, si c'est «loyer modeste», ça concerne... Qu'est-ce que ça concerne, exactement, tous les logements subventionnés, soit HLM, issus du programme AccèsLogis, donc des coops d'habitation, les OSBL d'habitation, ou ça concerne seulement les loyers abordables, les termes... qui est la terminologie utilisée par le gouvernement pour le nouveau programme?

Mme Laforest : Oui, oui. Alors, bon retour. Bien, à votre question : Est-ce qu'AccèsLogis touche aux loyers modestes? Il y a déjà une définition, dans le programme AccèsLogis, qui définit c'est quoi, un loyer modeste.

Maintenant, ici, qu'est-ce qu'on fait? C'est... avec et grâce à ce règlement-là, on va définir vraiment c'est quoi, un revenu modeste, pour les futurs programmes qu'on a déjà lancés, là, comme le PHAQ. Donc, il y a déjà une définition dans AccèsLogis.

Maintenant, avec le règlement, on va pouvoir mieux redéfinir ce qu'est un revenu modeste, un loyer modeste, parce que veux, veux pas, on a des nouveaux programmes. En même temps, comme on le mentionnait, il faut quand même... puis, par règlement... Je suis contente tantôt d'avoir entendu mes collègues et Mme Marcoux, parce qu'il va avoir une réflexion, à savoir : Est-ce que le revenu modeste est appliqué pour tous les nouveaux programmes qu'on a comme dans le PHAQ ou encore le revenu modeste pourrait également s'appliquer sur ceux qui habitent dans des logements et qui devraient aussi possiblement redonner une part de leur surplus salarial, s'il y a lieu, si les revenus sont trop élevés, et qui habitent dans du logement abordable ou social? Est-ce qu'ils ne devraient pas redonner une part si les revenus sont rendus trop élevés? Ça fait que ça, ça va se décider par règlement.

Ça fait que, ce soir... Ce qu'on fait aujourd'hui, dans le projet de loi, là, cher député de Laurier-Dorion, c'est qu'on donne le pouvoir à la SHQ de bien définir ce qu'est un revenu modeste et un loyer modeste. Parce que, oui, on l'a dans AccèsLogis. Maintenant, avec le nouveau Programme d'habitation abordable Québec, le PHAQ, il faut aussi revoir, exactement, la bonne définition, «revenu» et «loyer».

M. Fontecilla : Très bien. Mais, si je comprends correctement votre propos, là, ici, on parle des attributions de logements à loyer modeste. Est-ce que je trouve... Je ne vois pas la notion de revenu modeste. Moi, je me prononce sur ce qu'il y a d'écrit ici. Là, ça change un peu, parce que, tantôt j'avais compris que ça s'appliquait seulement au logement issu du programme, bien, programme de logement abordable. Là, vous me dites, si on habilite la Société d'habitation du Québec à définir les loyers modestes, ça va probablement aussi inclure tous les anciens, les loyers de tous les autres programmes... l'autre programme AccèsLogis. Et là, on change de bracket, parce qu'on est en train de définir les loyers dans les coopératives d'habitation, dans les OSBL d'habitation existants, etc. Et moi, je peux... Il y a un débat à faire sur cette question-là.

Mais, si vous me dites que c'est seulement pour le programme de logement abordable, donc, que ce soit un loyer abordable, peut-être changer «modeste» par «abordable», là, on change de registre. Parce que là, vous ouvrez la porte à revoir tous les loyers, là, de tous les programmes de logements sociaux, on va les appeler comme ça, et là on est dans une... il faut faire le débat sur cette question-là. Qu'est-ce que vous en faites de la mixité sociale, par exemple, qui est un principe fondamental, le fait d'éviter que le logement social devient des ghettos pour les pauvres? Ce qui est une tendance... un courant qui a largement acquis à travers le monde.

Donc, on est dans un autre registre de discussion, là. Si vous me dites : Il faut définir maintenant les loyers modestes, est-ce que ça s'applique au nouveau programme ou ça va s'appliquer à tous les programmes?

Mme Laforest : O.K. Alors, ici, qu'est-ce qu'on fait, là, dans l'article, on vient établir les catégories et les modalités d'attribution de logements à loyer modeste. Tantôt, vous m'avez posé la question : Est-ce qu'il y a une définition de loyer modeste dans le programme AccèsLogis? Oui, on a une définition, sauf que, maintenant, avec ce règlement-ci, l'article 23, avec l'article 23, ce règlement-là va déterminer les revenus pour habiter dans un loyer modeste, puis ça fait partie des modalités d'attribution des logements à loyer modeste. Donc, c'est important... de comment... Puis là on ne touche pas du tout... Puis là vous me parlez de ghetto, là, il faut être très, très prudent, là, ce n'est pas ça qu'on fait du tout. On donne un pouvoir à la Société d'habitation du Québec d'établir vraiment les modalités pour attribuer les logements modestes... les logements modestes. Donc, c'est la SHQ maintenant qui va établir les critères pour l'attribution de ces logements-là.

Maintenant, l'autre question était, à savoir : Est-ce qu'on va... Est-ce que ce sera rétroactif? Est-ce qu'on va commencer avec les nouveaux logements? La SHQ, comme Mme Marcoux l'a mentionné tantôt, il va y avoir une analyse qui se fait. Est-ce que ceux qui habitent dans nos logements avant la date de l'article, par exemple, 23, pour les revenus... pour les loyers modestes, est-ce qu'ils seront touchés? C'est ça qui va se faire. Il y aura une analyse avec la SHQ qui va se faire.

• (19 h 40) •

Donc, présentement, ce qu'on dit, c'est qu'on le fait avec... pour le PHAQ. On vient bien définir ce qu'est un loyer modeste. Parce que je ne sais pas si vous vous rappelez, dans le projet de loi n° 6, on a eu beaucoup, beaucoup de discussions, à savoir, avec la députée d'Anjou-Louis-Riel : Qu'est-ce qu'un loyer modeste? Qu'est-ce qu'un revenu modeste? Donc, aujourd'hui, ce qu'on fait, c'est, quand même, on avance avec un nouveau programme qui s'appelle le Programme d'habitation abordable Québec. Donc, on va maintenant mieux définir ce qu'est un revenu modeste et un loyer modeste par règlement.

Mais, pour ce qui est du passé, je n'ai pas de réponse aujourd'hui. Il va y avoir une analyse qui va se faire. Mais là on ne touche pas du tout, du tout, puis on ne vient pas diviser, on ne fait aucune division, on ne fait pas de ghetto, on ne fait rien. On donne juste la possibilité de bien définir, par règlement, ce qu'est un loyer modeste.

M. Fontecilla : O.K. Écoutez, là, moi, si ça s'appliquait seulement aux logements issus du programme de logement abordable, la définition qui est là... la formulation qui est là ne me permet pas de le savoir, je pourrais considérer le fait de regarder d'un bon oeil, là, cet article-là. Mais là vous êtes en train de me dire qu'on est en train d'ouvrir la porte à une révision généralisée de loyers, là, même pour les anciens locataires qui sont dans des logements issus du programme AccèsLogis, là. C'est comme signer un chèque en blanc, là, en quelque sorte, à la SHQ, là, pour peut-être, éventuellement, augmenter les loyers d'une proportion importante de locataires qui vivent dans des logements issus du programme AccèsLogis, et moi, je ne peux pas aller dans ce sens-là.

Mme Laforest : Mais, peut-être, vous allez voir, je vais donner la définition d'un loyer modeste, qui est actuellement dans le programme AccèsLogis que vous parlez, O.K.? Alors, dans le programme AccèsLogis, c'est vraiment écrit comme ça : Définir l'expression «revenu modeste» : utilisée fréquemment dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire, afin que les organismes aient tous la même référence relativement à cette notion. Dans le contexte de l'application des programmes d'aide au logement, la définition de revenu modeste est la suivante : «revenu compris entre le seuil de faibles revenus, en l'occurrence les plafonds de revenu déterminant les besoins impériaux en logements, PRBI — que vous connaissez — et le revenu médian de l'ensemble des ménages québécois ajusté par chacune des tailles pertinentes de ménage». Donc, ça, c'est la définition de loyer modeste dans le programme AccèsLogis.

Maintenant, on ajoute le programme d'habitation abordable. C'est pour ça, c'est important, puis il ne faut pas mêler personne non plus, c'est important vraiment d'avoir la meilleure définition. Puis c'est sûr que, quand on parle de loyers modestes, bien, c'est important de bien définir aussi qui aura droit à ces loyers modestes là. Puis c'est ça qu'on va établir par règlement.

M. Fontecilla : Très bien. C'est sûr qu'il y a deux éléments, là. Une personne, un ménage peut avoir une situation économique qui, à un moment donné, le rend admissible à la définition que vous avez lue. Mais, au courant du temps, la situation de ce ménage-là change, il se trouve un meilleur emploi, le revenu augmente. C'est surtout par rapport à cette situation-là qui nous occupe, là. C'est sûr que, pour un HLM, là, on veut que ce soit des gens qui ont un revenu maximum de tel, là, ou, pour être admissible à un logement AccèsLogis, c'est la même chose. Et vous imposez aussi... Vous avez l'intention d'imposer aussi, par cet article-là, pour les logements issus du programme de logement abordable. Mais on peut très bien utiliser la définition qui se trouve dans un programme pour définir des loyers dans un autre programme, là. Mais là vous êtes en train de me dire que la définition de revenu modeste va servir aussi pour déterminer des augmentations de loyer des gens qui ont amélioré leur situation dans les... des gens qui se trouvent déjà dans des logements issus du programme AccèsLogis. Et ça, ce n'était pas la compréhension que j'avais, là, pour moi, c'était seulement les programmes de logement abordable, là. Vous ouvrez la porte à réviser l'ensemble des loyers, là.

Mme Laforest : Mme Marcoux va répondre.

Mme Marcoux (Guylaine) : Alors, je vous ramène, lorsqu'on a discuté des articles modifiant la Loi sur la SHQ dans le projet de loi n° 67, on a eu ces discussions-là, et c'est parce que le Vérificateur général, dans deux rapports, est venu dire qu'il n'y avait pas d'encadrement pour la portion des logements qui étaient à revenus modestes, parce que c'est déjà prévu dans AccèsLogis. Et elle est venue nous dire qu'on ne contrôlait pas les revenus, qu'il n'y avait pas de critères pour déterminer si ces gens-là devaient continuer à rester dans ces logements-là. Alors, dans le 67, la Société d'habitation s'est vu octroyer le pouvoir de faire un règlement pour venir déterminer c'était quoi, un revenu modeste et un loyer modeste aussi. Et, en travaillant sur la rédaction du règlement, on s'est rendu compte que ça nous prenait aussi une habilitation pour venir charger une compensation, pour venir... pour que ça soit équitable pour les gens qui demeurent dans ces logements-là.

Et c'est pourquoi, aujourd'hui, on vous demande d'autoriser cet article-là pour donner le pouvoir à la SHQ de mettre dans son règlement que, lorsqu'une personne dépasse la définition qui sera faite dans le règlement de revenu modeste, bien, qu'elle aura une compensation à payer, c'est ce qui est demandé ici aujourd'hui.

M. Fontecilla : Donc, ça comprend tous les programmes, AccèsLogis et le logement...

Mme Marcoux (Guylaine) : Tous les programmes qu'il y a des revenus... qu'il y a une portion de revenu modeste. Et, dans le programme AccèsLogis, c'est du revenu faible et modeste.

M. Fontecilla : O.K. C'est bon.

Mme Laforest : En fait, c'est important, peut-être là, il faut juste voir qu'il y a aussi une chose, c'est que qu'est-ce qu'on vient faire, c'est qu'on vient prévoir que quelqu'un qui habite un logement modeste, s'il y a une augmentation de salaire considérable, pourrait redonner, genre, 25 % à la Société d'habitation du Québec, une compensation financière. Donc, on le laisse dans son logement, il n'y a pas de problème. On le laisse dans son habitation, peu importe le choix de l'habitation. Par contre, c'est certain que quelqu'un qui augmente énormément de salaire, bien, on va demander une part de retour, possiblement 25 % à la Société d'habitation du Québec, et ça, ça sera géré par les offices d'habitation pour qu'il y ait un meilleur contrôle.

M. Fontecilla : Est-ce que la SHQ possède des données pour... établissant l'état de situation, là, combien de ménages dépassent la notion de la définition de loyer modeste? Est-ce qu'il y a des données, là?

Mme Laforest : Votre question est tellement excellente, là, parce que ce qu'on fait, là, dans le règlement, c'est... ça répond à votre question. C'est pour ça qu'on ne les a pas. C'est pour ça qu'il faut donner le pouvoir à la SHQ avec l'article 23. Donc, si la SHQ avait eu ce pouvoir-là auparavant, bien, on aurait pu répondre à votre question, mais non, on n'a pas les données. Puis c'est pour ça que, comme Mme Marcoux le mentionnait, la Vérificatrice générale l'a dit, ça prend... il faut aller voir... On n'a pas de pouvoir pour voir qui est dans les logements, dans nos habitations, avec

la Société d'habitation du Québec, c'est quoi, les revenus. Si on veut laisser les logements à des gens qui en ont vraiment besoin, faibles... à faibles et aux revenus modestes, il faut avoir la possibilité d'adopter ce règlement-là pour que la SHQ puisse bien le définir.

M. Fontecilla : Très bien. Je reviens sur un ancien débat, là, parce que c'est des débats qui sont... qui s'éternisent, là. Mais, encore une fois, la mixité sociale, AccèsLogis, là, prévoit un principe de base, là, qui est de permettre la mixité sociale, donc, la cohabitation, dans un même immeuble, des gens qui ont un revenu plus élevé et moins élevé. Et est-ce que vous n'êtes pas en train de décourager cette mixité sociale, là, en augmentant les loyers qui sont déjà plus élevés et pour les gens les plus fortunés, là, qui vivent dans ces immeubles-là? Est-ce que vous êtes en train de pénaliser cette mixité sociale? Donc, ces locataires-là, en ayant des loyers plus élevés, ils vont rapidement considérer la possibilité d'aller se loger dans le privé, là, ou dans des appartements plus spacieux, plus luxueux, etc., parce qu'ils paient déjà plus, là, et ils vont abandonner... quitter les logements, les coopératives d'habitation, par exemple, là. Et, de par le fait même, ça va peut-être diminuer la mixité sociale dans ces bâtiments-là.

• (19 h 50) •

Mme Laforest : La première des choses, c'est qu'on ne touche pas du tout, du tout à la mixité sociale, puis ça, je tiens à le mentionner, parce que, justement, il ne faut pas faire peur, parce que, vous le savez, c'est quand même un sujet sensible. Donc, il ne faut pas commencer à dire qu'on va toucher à la mixité sociale. On ne touche pas du tout, du tout à ça. L'introduction du règlement de la compensation, ça va être complémentaire à l'établissement du seuil de revenus qui sera admissible. Puis les mesures vont venir assurer que les aides du gouvernement, pour les loyers modestes, vont bien servir aux bonnes personnes pour bien loger ces gens-là qui ont des revenus modestes. C'était une demande du Vérificateur général, qui l'a souligné en mai 2019, pour l'exploitation des immeubles qui étaient financés avec le programme AccèsLogis et aussi pouvoir donner le pouvoir à la Société d'habitation du Québec de prévoir un calcul pour les revenus modestes.

Alors, ce qu'on fait, c'est qu'on répond à la demande du Vérificateur général. On ne touche pas du tout, du tout à la mixité, là, c'est ça, là, il faut vraiment être prudent. Mais, au contraire, c'est très positif, parce que les gens qui ont vraiment besoin de logements à faibles revenus ou à revenus modestes, bien, c'est ceux-là qui vont habiter nos habitations au Québec.

M. Fontecilla : Une remarque et deux questions, en terminant, là. La mixité sociale est un objectif, est un résultat qui est obtenu par une série de facteurs, là, qui produisent cette mixité sociale là. Si vous commencez à jouer sur ces facteurs-là, peut-être qu'elle va diminuer, là. Donc, il faudrait étudier, savoir que, si on joue sur différents facteurs, là, quel effet ça pourrait avoir sur la mixité sociale, là. C'est dans ce sens-là que je dis, là, la mixité sociale, ce n'est pas écrit dans la loi, là, c'est écrit dans le programme.

Mais première question, c'est : Est-ce qu'il y aurait... pour connaître l'état de la situation, là, évidemment, vous pouvez demander à tout le monde, l'avis de cotisation, etc., mais n'y aurait-il pas moyen de faire une enquête — on est capables de faire les enquêtes — pour avoir une idée générale de la situation du revenu des différents ménages et avant de procéder à une réglementation, là? Et deuxième élément : Est-ce que — une question habituelle, là — est-ce que des organismes des représentants des locataires ou qui sont... qui font partie prenante de ces processus-là vont être consultés dans l'élaboration de ces règlements-là?

Mme Laforest : Si, pour le règlement, il va avoir des consultations?

M. Fontecilla : S'il peut y avoir une enquête préalable.

Mme Laforest : C'est sûr qu'il va avoir des consultations. Oui, ils vont être consultés, puis c'est un engagement que la SHQ avait pris également. On l'avait fait ensemble dans le projet de loi n° 67.

M. Fontecilla : Est-ce qu'il va y avoir... Est-ce qu'il pourrait y avoir une enquête pour déterminer le nombre... les proportions des locataires qui gagnent tant versus les locataires...

Mme Laforest : Mais je comprends votre question, mais c'est parce que, présentement, on ne peut pas le faire. La Société d'habitation du Québec ne peut pas le faire. Il faut lui donner la permission. Puis c'est avec l'article 23 qu'elle va pouvoir le faire. Parce que, même si on demande des données, même si on demande des revenus aux locataires, on ne peut pas le faire présentement. Alors, ça nous prend des chiffres, ça nous prend... Il faut le faire, mais la société ne peut pas le faire tant qu'on ne lui dit pas : Vas-y. Puis, en plus, le Vérificateur général a dit : Oui, il faut y aller, c'est important. Ça fait que c'est ce qu'on permet aujourd'hui avec l'article 23.

M. Fontecilla : Je n'ai pas d'autre question.

La Présidente (Mme Boutin) : D'autres interventions sur l'article 23? Oui, allez-y, M. le député de Viau.

M. Benjamin : Merci, merci, Mme la Présidente. Donc, bonjour à tous les membres de la commission. Une simple question, Mme la ministre. Donc, sur le chiffre de 25 %, je me demandais comment ce chiffre-là a été décidé. Pourquoi 25 %, pourquoi pas 20 %, par exemple?

Mme Marcoux (Guylaine) : Le 25 % est calqué sur le règlement sur les conditions de location des loyers modiques. Donc, c'est ce qui est chargé aux gens qui demeurent dans un HLM. Habituellement, on considère qu'un ménage ne doit pas consacrer plus de 30 % de son revenu pour se loger. Alors, on est allés en bas de ça pour être l'équivalent d'un HLM.

M. Benjamin : Parfait. Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions pour l'article 23? Pour votre information, avant de procéder au vote, j'ai reçu le projet de seuil de revenu modeste, le tableau qui a été distribué. Donc, il est sur le Greffier pour votre information. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que le projet... — le projet de loi, mon Dieu! — est-ce que l'article 23 est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté sur division. Parfait. Nous en serions maintenant au troisième sujet qui concerne... Ah non! C'est vrai. C'est vrai, excusez-moi. Est-ce que tout va bien?

Mme Perry Mélançon : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Pour vrai? Excusez-moi. Ça va bien? Oui, Mme la députée de Gaspé, je comprends que vous avez un amendement pour introduire l'article 23.1. Alors, je vous inviterais... Je crois qu'il est sur Greffier.

Mme Perry Mélançon : Oui, il est sur Greffier. Je ne sais pas si...

La Présidente (Mme Boutin) : On a besoin de consentement, préalablement, pour pouvoir vous l'accorder. Est-ce que j'ai le consentement ou pas? J'ai besoin d'une réaction quelconque.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Consentement. Mme la députée de Gaspé, je vous inviterais à nous présenter l'amendement qui introduit l'article 23.1.

Mme Perry Mélançon : Merci, Mme la Présidente. Donc, article 23.1. Le projet de loi n° 37 est modifié par l'introduction d'un nouvel alinéa 23.1 — loi sur la fiscalité municipale, taxes foncières du logement étudiant en économie sociale :

«23.1 Tout logement étudiant coopératif ou sans but lucratif est exempté de taxes foncières.»

Alors, je peux peut-être déjà vous mettre un contexte, parce que je vois, Mme la ministre qui me... qui nous fait des yeux... Donc, peut-être pour le temps que vous ayez vos consultations à l'interne, on a entendu un groupe fort intéressant, lors des consultations particulières, Mme la Présidente, on se rappellera tous, je crois, de la participation d'UTILE, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, qui nous a fort impressionnés, je crois, pour la qualité de sa présentation, mais la qualité surtout du travail qui est fait partout au Québec pour répondre à un besoin qui est de plus en plus criant, celui du logement étudiant.

Donc, vous le savez, ça fait depuis un certain temps qu'on dit : Bon, on est à la dernière semaine de la fin de session de la 42e législature, donc on est vraiment en toute fin de parcours. Et, dans ce projet de loi là, il y a quand même des éléments qu'on aurait souhaité pouvoir mettre au jeu, pouvoir discuter, pouvoir ramener, parce que la crise du logement, elle touche plusieurs facettes. Et c'est assez rare qu'on a l'occasion de parler du logement étudiant, à proprement parler, parce que, souvent, on l'ajoute dans un tout, on parle des besoins en logement étudiant, mais on l'intègre à toute la question du logement en tant que tel. Puis souvent... Puis j'ai même eu la discussion avec le premier ministre en étude des crédits Jeunesse, et ça n'a pas l'air d'être un sujet qu'on traite de façon distincte. Et, pour moi, c'est vraiment une problématique, parce que je le vois chez nous, ce n'est pas juste dans les villes universitaires.

Moi, je n'en ai pas d'université, mais j'ai clairement un problème de logement étudiant. Ça, par contre, je peux le témoigner, puis je suis certaine que bien d'autres députés ont cet enjeu-là chez eux aussi. Donc, UTILE est venue nous parler des bienfaits du projet de loi, était d'accord pour le droit de préemption, était d'accord également pour protéger nos OBNL. Elle nous a dit qu'ils n'avaient jamais eu recours à la clause F, mais bon, ça, c'est un autre sujet. Mais ils nous ont quand même apporté certains éléments qu'il aurait voulu pouvoir voir dans le projet de loi, d'autres dispositions législatives qui feraient une réelle différence dans la construction de logements. Parce que le logement étudiant, ce n'est pas seulement, puis je tiens à dire, ce n'est pas seulement pour les étudiants, mais c'est aussi pour enlever cette pression, parce que 60 % des étudiants sont dans des loyers privés, donc, sont sur le marché locatif privé, faute de logement étudiant. Alors, c'est souvent des cinq et demie, je le répète, des logements à plusieurs chambres, qui, normalement, devraient bénéficier à des familles à plusieurs enfants, qui ont vraiment besoin de logements à plusieurs chambres. Donc, pour moi, c'est de répondre à plusieurs besoins en ayant... en accordant une importance particulière aux besoins de logements étudiants.

Alors, voilà, l'amendement fait état de... En fait, présentement, quand on fait de la construction de logements étudiants pour des besoins universitaires, en fait, il y a une exemption de taxes foncières. Et ce qu'UTILE demandait, c'était de pouvoir étendre cette exemption-là à tout projet étudiant, finalement, pour des niveaux postsecondaires. Donc, c'est ce qu'on demande ici, que les logements étudiants coopératifs ou sans but lucratif puissent être exempts de taxes pour qu'on puisse aller dans d'autres villes que les villes universitaires, même chez nous, en région, parce que nos cégeps, nos établissements en enseignement supérieur sont partout au Québec, et, bien, ça permettrait à des régions, comme la mienne, de pouvoir avoir du logement étudiant avec des bénéficiaires, avec des incitatifs à construire dans des projets d'économie sociale. Donc, voilà mon plaidoyer. Je ne veux pas prendre du temps, puis j'espère que ça ne sera pas vu comme ça de la part de la ministre, mais je me devais d'en faire quand même un argument. Pour moi, c'est vital qu'on puisse, éventuellement, se pencher là-dessus. J'aurais aimé le trouver dans le projet de loi. Je ne sais pas quelle est l'ouverture et quelle sera la possibilité de voir cet ajout-là, mais je pense que c'est important qu'on puisse en parler aujourd'hui. Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la députée. Mme la ministre.

• (20 heures) •

Mme Laforest : Oui. Alors, bien, c'est certain qu'on peut apporter tous les amendements, puis je sais que le logement étudiant... C'était vraiment intéressant d'entendre les gens d'UTILE. D'ailleurs, le projet UTILE, c'est un projet dont ma collègue députée de Jean-Talon en est très, très fière, parce que c'est un projet qu'elle a travaillé depuis des années et des années. En même temps, c'était vraiment impressionnant aussi de les entendre, parce que de la manière et à la vitesse qu'ils construisent, c'est impressionnant de les voir aller. Donc, oui, c'est un exemple. Il va y avoir d'autres rencontres, d'ailleurs, de... Il y a des rencontres, d'autres de prévues avec les gens d'UTILE.

Maintenant, pour... au niveau de la taxe foncière, avec la Loi sur la fiscalité municipale, bien, c'est certain qu'il faudrait en parler aussi avec les municipalités. Puis je le sais qu'il y a des municipalités qui sont intéressées de construire du logement étudiant également sur leur territoire. Maintenant, c'est sûr qu'il faudrait qu'on consulte nos partenaires, les unions. Puis juste de la manière aussi qu'est composé l'amendement, c'est certain que les légistes me disent que c'est impossible d'y aller dans ce sens-là. Mais, en même temps, vous ouvrez une lumière, vous ouvrez une possibilité, puis ça fait réfléchir, vraiment.

Donc, les gens d'UTILE, je suis certaine qu'ils écoutent, d'ailleurs, la commission, mais on va continuer les travaux. Puis, comme vous le dites, on est à une semaine de la fin des travaux parlementaires, mais on va s'en rappeler, de votre amendement. Puis d'ailleurs vous avez des propositions très intéressantes qui sont dans le projet de loi, ça fait que je vous félicite.

Mme Perry Mélançon : Donc, est-ce que je comprends qu'on est vers un engagement à revoir la Loi sur la fiscalité municipale, peut-être pas dans ce projet de loi ci, mais, tout de même, que ça pourrait être un engagement de votre gouvernement, en fait, d'aller en ce sens-là, puis de n'avoir pas uniquement des discussions, là, mais de voir les actions? Parce qu'on le dit, là, on est en fin de législature, puis ça, ça aurait pu être l'objet de discussions beaucoup plus en amont. Mais j'aimerais peut-être vous entendre, un engagement formel, là, pour ce qui est du développement du logement étudiant.

Mme Laforest : Oui, bien, c'est sûr que ce n'est pas avec un amendement comme ça que je vais dire, ce soir que je m'engage à revoir la fiscalité municipale. Puis, en plus, on a négocié le pacte fiscal, on va avoir l'autre pacte fiscal en 2024. Mais, en même temps, c'est certain qu'en ce qui concerne le logement étudiant, oui, ça fait réfléchir, oui, on le sait que c'est essentiel et, oui, on a déjà lancé des projets avec les gens d'UTILE. Mais, en même temps, comme je vous dis, je ne prends pas d'engagement ce soir à revoir la fiscalité municipale, parce que ce sera avec les partenaires des unions, comme je le mentionnais. Puis, pour ce sujet-là, je vais en parler aussi avec les municipalités, ça me fait plaisir. L'engagement que je fais, c'est d'en parler aux unions municipales, Montréal, Québec, également.

Mme Perry Mélançon : Puis... Parce que là, comme vous avez vos équipes, est-ce que c'est possible de savoir s'il y a déjà eu une analyse d'impact, ou est-ce qu'on est en mesure de savoir qu'est-ce que ça aura servi de le faire au niveau universitaire, justement? Est-ce que vous avez des gens au ministère qui connaissent quand est-ce que ça a été mis en place, quels projets ont pu se faire avec un congé de taxe... bien, en fait, une exemption de taxes foncières? Puis est-ce que vous avez eu ces discussions-là déjà? Est-ce que... Peut-être mieux me réconforter dans toutes ces discussions-là sur, disons, qu'est-ce qui a été fait pour s'attaquer au problème de logement étudiant puis dans sa construction. Parce que le projet de loi, à maintes reprises, la ministre a dit que c'était vraiment dans l'optique d'accélérer les projets en construction.

Alors là, pour moi, ça aurait peut-être été une belle possibilité... ou, en tout cas, UTILE fait bien de nous éclairer à ce niveau-là, qu'eux, c'est un frein dans la construction. Et même qu'il y aurait des projets possibles dans certaines régions... Je comprenais que c'est même certaines municipalités, là, je ne veux pas vous induire en erreur, mais je pense que c'est... il y a eu une demande, puis ils sont obligés de refuser parce qu'il n'y a pas ces incitatifs-là de mis en place, donc...

Mme Laforest : Oui, bien, c'est certain que je vous inviterais à aller voir la Loi sur la fiscalité municipale, l'article 204. Vous avez tout, tout, tout, tous les organismes et... bref, l'article 204, oui, qui sont exempts de toutes taxes foncières. Vous avez toute la liste aux niveaux municipal et scolaire. Donc, ça, ça va vous donner vraiment un

aperçu, puis, après ça, on pourra continuer à travailler ensemble, c'est certain. Mais là, ajouter ça dans le projet de loi ce soir, tu sais, c'est... On ne peut pas faire ça sans rencontrer les municipalités, sans discuter avec les municipalités. Puis même les gens d'UTILE voudraient qu'on discute avec eux. Alors, on va continuer le travail, c'est certain.

Mme Perry Mélançon : Puis peut-être me dire juste... Vous parliez de l'alinéa 13, puis de la liste qui est là, mais je n'ai pas trop compris exactement dans quel but. Parce que c'est là, oui, que je voudrais l'ajouter dans la liste des exemptions, là, de taxes foncières. Parce que, je veux dire, on est bien à la bonne place, là?

Mme Laforest : Oui, je ne sais pas. Je n'ai pas parlé de l'alinéa 13. Je ne sais pas d'où ça vient, non.

Mme Perry Mélançon : Non? L'article 204, vous faisiez référence...

Mme Laforest : L'article 204, oui.

Mme Perry Mélançon : O.K. Puis vous dites que l'article... Là, je ne l'ai pas devant moi, mais vous dites qu'il y a déjà une liste.

Mme Laforest : Oui, c'est ça. Bien, il est très, très long, là. C'est tous ceux qui sont exempts de taxes municipales ou scolaires. Donc, il est là, dans l'article 204. Ça fait que c'est...

Mme Perry Mélançon : O.K. Est-ce qu'on a des exemples de ça? Juste pour savoir...

Mme Laforest : Bien, c'est tout... En fait, ça concerne également les en-lieu de taxes. C'est très, très long, là. On pourrait peut-être vous l'envoyer si vous voulez.

Mme Perry Mélançon : Oui, mais on va le... On va la chercher, là, c'est correct. Mais est-ce que ça, c'était directement dans le mémoire, là, d'UTILE? L'article 204, c'est exactement là où est-ce qu'ils faisaient la suggestion, là, de l'intégrer.

Mme Laforest : C'est UTILE?

Mme Perry Mélançon : Oui.

Mme Laforest : O.K. O.K. Parce que c'est ça... C'est parce que je n'avais pas parlé de l'alinéa 13.

Mme Perry Mélançon : Oui, c'est ça. Eux autres, ils ont été plus précis.

Mme Laforest : Mais, s'il y avait un changement, oui, ce serait dans l'article 204, mais aujourd'hui on n'est pas là.

Mme Perry Mélançon : Très bien.

Mme Laforest : C'est une belle suggestion.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci.

Mme Laforest : Donc, on va continuer à le travailler.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement qui introduit l'article 23.1? En passant, ce n'est pas «alinéa», là, c'est... Une petite correction de forme, ce serait «article». S'il n'y a pas d'autre... S'il n'y a pas d'autre intervention, on va passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement qui introduit l'article 23.1 est adopté?

Mme Perry Mélançon : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y aurait une réaction, là... Est-ce que...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : ...vous adoptez l'amendement... l'amendement qui introduit l'article 23.1?

Mme Laforest : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Non. Merci. Alors, nous en sommes au sujet numéro 3, Mme la ministre, qui parle... qui concerne l'autorisation préalable de la ministre pour qu'un OBNL en habitation et une coopérative

d'habitation se départissent d'un immeuble financé par des fonds publics et autres exigences. Alors, je vous inviterais à commencer par... Vous pouvez expliquer un peu, si vous voulez, là, le sujet puis nous présenter l'article 14.

Mme Laforest : Oui. Alors, l'article 14. Maintenant, on va toucher les OBNL, le sujet des OBNL en habitation et les coopératives d'habitation qui se départissent d'un immeuble financé par des fonds publics, également celles qui sont financées par des fonds... par le gouvernement fédéral aussi. On va toucher, par exemple, à des situations de vente d'OBNL, comme on a vécu dans le passé, que, d'ailleurs, ma collègue de Gaspé a citées en Chambre et que c'était assez problématique. D'où l'importance de ce projet de loi là, qu'il est essentiel d'adopter, parce qu'on craint vraiment qu'il y ait d'autres ventes d'OBNL très, très prochainement. Alors, c'est important, on ajoute cette possibilité-là. Maintenant, s'il y a une vente d'OBNL, on veut bien définir comment la vente se ferait. Puis voilà. Alors, je vais commencer tout de suite avec l'article 14.

L'article 14. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 227.6, de la section suivante :

«Section III.2

«Immeuble construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation

«227.7. La présente section s'applique à une personne morale qui est propriétaire d'un immeuble, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation octroyée par le gouvernement, le gouvernement fédéral ou l'un de leurs ministères ou organismes.

«227.8. La personne morale doit :

«1° préserver l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble;

«2° constituer une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation de l'immeuble;

«3° nommer un vérificateur, lequel doit être membre de l'Ordre professionnel des comptables professionnels agréés du Québec;

«4° faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée de la personne morale qui suit son dépôt;

«5° établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents;

«6° en plus des exigences prévues au paragraphe 3 de l'article 98, faire état, dans son bilan, de la date de la dernière inspection de l'immeuble, des travaux d'entretien et de préservation réalisés et des budgets liés à la planification quinquennale.»

• (20 h 10) •

«227.9. L'aliénation d'un tel immeuble autrement que par expropriation ou par vente forcée, l'établissement d'une emphytéose sur celui-ci ainsi que la modification de son affectation doivent être autorisés par le ministre, qui peut assortir son autorisation [à] des conditions qu'il détermine.

«Le premier alinéa ne s'applique pas à un immeuble visé à l'article 68.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) ni à une prise en paiement d'un immeuble ou à l'exercice d'un autre droit hypothécaire se rapportant à celui-ci :

«1° par le créancier hypothécaire dont l'entreprise consiste, dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles;

«2° par le gouvernement, le gouvernement fédéral, l'un de leurs ministères ou organismes ou par une personne morale de droit public.

«227.10. La demande d'autorisation doit contenir le nom et le domicile de la personne morale, la description de l'immeuble, le total des sommes obtenues dans le cadre d'une aide visée à l'article 227.7 et un état certifié de l'Officier de la publicité foncière des charges qui grèvent l'immeuble. De plus, en cas d'aliénation ou d'établissement d'une emphytéose, elle doit contenir la nature et les conditions de l'acte envisagé, le nom de l'acquéreur, du cessionnaire ou du bénéficiaire éventuel et le prix de vente de l'immeuble; en cas de modification de l'affectation, elle doit mentionner la nouvelle affectation projetée.

«Dès la réception d'une demande d'autorisation, le ministre en informe le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation ainsi que, le cas échéant, la fédération des organismes sans but lucratif d'habitation oeuvrant dans la même région que celle où se situe l'immeuble, lesquels disposent d'un délai de 30 jours pour faire parvenir leurs observations.

«Lors de l'analyse de la demande, le ministre considère, outre les éléments mentionnés au premier alinéa, l'effet qu'aura l'acte envisagé sur l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble et prend en considération les observations transmises par le milieu communautaire.»

«227.11. Le ministre peut requérir l'inscription, au registre foncier, d'une mention indiquant que l'immeuble est visé à l'article 227.9. Cette réquisition d'inscription se fait au moyen d'un avis au Bureau de la publicité foncière.

«227.12. Tout acte effectué en violation de la présente section est nul de nullité absolue.

«227.13. Le procureur général peut s'adresser à la Cour supérieure en vue d'obtenir une ordonnance visant à faire cesser tout acte ou opération entrepris ou continué sans l'autorisation du ministre.

«La demande du procureur général est instruite et jugée d'urgence.

«227.14. En cas de liquidation de la personne morale, tout immeuble visé à l'article 227.7 est cédé, par l'assemblée des membres, à une autre personne morale visée à la présente partie ou, en l'absence d'une décision à cet effet, au Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation.

«227.15. Commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$ à 10 000 \$ quiconque :

«1° fournit au ministre des renseignements faux ou inexacts;

«2° entrave ou tente d'entraver une personne qui pose une action que la présente section l'oblige ou l'autorise à poser ou qu'elle est autorisée à poser dans le cadre de ses pouvoirs de vérification relatifs à l'application de la présente section;

«3° contrevient à l'un des paragraphes 2° à 6° de l'article 227.8.

«En cas de récidive, ces montants sont portés au double.

«227.16. Quiconque contrevient au paragraphe 1° de l'article 227.8, à l'article 227.9 ou à l'article 227.14 commet une infraction et est passible d'une amende de 2 500 \$ à 10 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont portés au double.

«Sur déclaration de culpabilité, un juge peut, en plus d'imposer toute autre peine et à la demande du poursuivant jointe au constat d'infraction, imposer une amende additionnelle équivalant à la valeur des biens faisant l'objet de l'infraction, et ce, même si l'amende maximale prévue au premier alinéa a été imposée au contrevenant.

«227.17. Quiconque aide, par acte ou par omission, une personne à commettre une infraction visée à la présente section ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, amène une personne à la commettre commet lui-même cette infraction.

Et enfin, 227.18 : «Une poursuite pénale pour une infraction prévue à la présente section se prescrit par trois ans depuis la date de la perpétration de l'infraction.»

Alors...

La Présidente (Mme Boutin) : J'ai une suggestion pour vous parce que, là, vous devez être essouffée un peu.

Mme Laforest : On va y aller...

La Présidente (Mme Boutin) : Ce fut une bonne lecture. Peut-être nous faire juste la note explicative du commentaire général. Puis après ça on va comme y aller un à un. Comme ça, ça va vous donner un petit souffle, là.

Mme Laforest : Parfait. Excellent. Alors, l'article 14. L'article 14 du projet de loi introduirait, dans la partie III de la Loi sur les compagnies, une nouvelle section, III.2, dont les dispositions seraient largement calquées sur celles de la Loi sur les coopératives, visant les coopératives d'habitation. Elles ont principalement pour objectif de préserver l'affectation sociale ou communautaire d'un immeuble qui a été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide publique en matière d'habitation. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, on peut commencer avec le premier article qui est introduit, c'est l'article 227.7. Est-ce qu'il y a des interventions? Oui, allez-y, M. le député de Viau.

M. Benjamin : Merci, Mme la Présidente. En fait, sur l'article 227.7, quand on parle d'une aide financière octroyée, est-ce que ça... Est-ce qu'il y a des cas ou des situations où l'aide est octroyée en partie ou en totalité? Ce que je veux dire par là... En fait, je vais essayer de m'expliquer. Je regarde... Dernièrement, aux consultations particulières, on a eu UTILE qui nous a présenté un modèle, un nouveau modèle qu'eux, ils déploient. C'est un modèle avec participation financière, nous ont-ils dit, du public et, éventuellement, du privé. Donc, alors, à ce moment-là, la participation à l'aide financière publique est partielle, est en partie.

Mme Laforest : Allez-y, Me Paradis. Me Paradis va bien l'expliquer.

M. Paradis (Nicolas) : Merci. Mme la Présidente...

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

M. Paradis (Nicolas) : Merci, Mme la Présidente. La disposition n'est pas limitative à cet égard-là. Donc, l'aide n'a pas à être totale, le projet n'a pas à être financé en totalité par le gouvernement. Dès lors qu'il y a une aide en matière d'habitation qui est octroyée par le gouvernement, à ce moment-là, l'article trouve application.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous... Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? Oui, M. le député de Vaudreuil-Dorion...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Excusez-moi. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur le 227.7? Bon, alors on va aller au 227.8. On l'a déjà lu, pas besoin de le relire, peut-être juste nous l'expliquer, là, si vous en jugez pertinent.

Mme Laforest : 227.8. L'article 227.8 prévoit diverses mesures visant à préserver l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble ainsi qu'à protéger son intégrité. Ces mesures comprennent notamment l'obligation de consulter une réserve financière suffisante pour assurer l'entretien et la préservation de l'immeuble, celle de nommer un vérificateur, celle de faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et celle d'établir une planification quinquennale des travaux d'entretien.

D'ailleurs, quand nous avons rencontré, en consultation, on avait demandé, justement, et on avait avisé qu'on allait avoir des montants préservés pour les travaux d'entretien. Et les gens disaient que c'était tout à fait normal si on voulait préserver nos OBNL. Alors, voilà. Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions sur le 227.8?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Vous voulez encore avoir une petite discussion? S'il n'y a pas d'intervention sur... 227.8 — on va y arriver — on pourrait regarder le 227.9.

Mme Laforest : Est-ce qu'on peut suspendre, Mme la Présidente, deux minutes? Non? O.K. Mon Dieu! O.K. Alors, je vais continuer. 227.8.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Pourquoi?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : On va suspendre, vraiment une minute, là, une minute.

(Suspension de la séance à 20 h 17)

(Reprise à 20 h 18)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, nous avons repris les travaux. Est-ce qu'il y a des interventions sur le 227.9?

Mme Laforest : 227.9 ou 227.8?

La Présidente (Mme Boutin) : Non, non, on est rendus à 227.9. J'ai demandé 227.8, mais, si vous avez une intervention sur 227.8, aucun problème. 227.9? Non. 227.10?

Mme Laforest : 227.10, on prévoit les informations et les documents qui devraient accompagner une telle demande ainsi que certaines modalités à respecter par le ministre. On parlait toujours des services d'entretien pour préserver l'immeuble, comme on le fait dans les coopératives.

La Présidente (Mme Boutin) : Bon.

Mme Laforest : C'est bon?

La Présidente (Mme Boutin) : 227.11?

Mme Laforest : 227.11 permettrait à la ministre de requérir l'inscription au Registre foncier d'une mention indiquant que l'aliénation de l'immeuble serait conditionnelle à son autorisation.

La Présidente (Mme Boutin) : O.K. Est-ce qu'il y a des interventions? Vous m'arrêtez s'il y a une intervention, là. 227.12.

Mme Laforest : 227.12 prévoit que tout acte effectué en violation des dispositions de cette section serait nul de nullité absolue.

La Présidente (Mme Boutin) : D'accord. 227.13.

Mme Laforest : Prévoit la possibilité pour le procureur général de s'adresser à la Cour supérieure afin de faire cesser tout acte ou opération entrepris ou continué sans l'autorisation de la ministre.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. 227.14

• (20 h 20) •

Mme Laforest : En cas de liquidation d'une personne morale détenant un immeuble à vocation sociale ou communautaire ayant bénéficié d'une aide gouvernementale en matière d'habitation, l'article 227.14 viserait à conserver cette vocation en prévoyant qu'un tel immeuble devrait être cédé à un autre organisme à but non lucratif ou au Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, Mme la députée de Gaspé.

Mme Perry Mélançon : Ah non! c'est juste en prévision de... Je ne sais pas s'il y a des discussions, des questions sur le 14.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions sur le 227.14? Parce que, Mme la députée de Gaspé, a un amendement pour la suite. Est-ce que vous vouliez parler, Mme la députée de Vaudreuil?

Mme Nichols : Non.

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

M. Fontecilla : 227.14?

La Présidente (Mme Boutin) : Oui.

M. Fontecilla : Parfait. Écoutez, je cherche une disposition pouvant répondre à ce qu'une résidente, une locataire de Villa Belle Rivière a soutenu ici devant nous, là, le fait que le conseil d'administration, c'était l'assemblée générale. Donc, c'est trois personnes, et puis elles n'avaient qu'à se consulter elles-mêmes, là. Là, évidemment, ça concerne la loi sur les personnes morales, la troisième partie de la Loi des compagnies, là, mais n'avez-vous pas envisagé, Mme la ministre, de faire en sorte que... bien, qu'il n'y ait pas... que le conseil d'administration, ce soit, à toutes fins pratiques, là, l'assemblée générale puis qu'il n'y ait aucun contrôle à l'intérieur de l'organisation, là, pour... sur les agissements des administrateurs qui sont au conseil d'administration, qui sont les mêmes personnes qui composent l'assemblée générale, qui approuvent les états financiers, les orientations de la corporation, etc. Là, il y a une possibilité de copinage énorme dans cette façon de faire là. Est-ce que vous avez envisagé, là, la possibilité de corriger cette situation, tel que ça a été rapporté par le témoignage qu'on a entendu?

Mme Laforest : Oui, mais au niveau des administrateurs. Puis, quand, en consultation, ils en ont parlé, c'est... Avec l'article, ici, c'est corrigé parce qu'on donne le pouvoir au ministre de procéder en... Parce qu'avec les problématiques qu'ils mentionnaient, là, avec les administrateurs, il y avait seulement trois administrateurs. Alors, au niveau... C'est l'article 21, ici, puis on l'explique bien. L'article propose de modifier l'article 15 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire afin d'ajuster les pouvoirs d'un vérificateur nommé par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation pour tenir compte des nouvelles dispositions de la Loi sur les compagnies proposées par l'article 14 du projet de loi. Donc, avec cette possibilité-là, le ministre peut nommer un vérificateur pour travailler avec les administrateurs qui sont en place, ce qui n'est pas possible aujourd'hui. Mais, avec ce qu'on ajoute, ça sera possible.

M. Fontecilla : Très bien. Moi, ce n'est pas là où j'en suis, là. Très bien pour nommer un vérificateur, je suis tout à fait d'accord, là, mais c'est plutôt en amont, là. Comment on fait en sorte qu'un conseil d'administration, dans le cas d'un OSBL d'habitation, ce soit en même temps l'assemblée, l'assemblée générale, là, que... Dans ce cas-ci, à la Villa Belle Rivière, si je ne me trompe pas, il y avait 60 locataires. Aucun locataire ne faisait partie du conseil d'administration. Aucun locataire ne faisait partie de l'assemblée générale. Il n'y avait aucun contrôle. C'est des amis qui approuvent les gestes qu'ils posent entre eux, là. La structure démocratique est très, très déficiente.

Mme Laforest : Alors, si je comprends bien, ce que vous demandez, c'est quelque chose qui exigerait de revoir les règles de constitution des OBNL, ce qu'on ne peut pas faire ce soir. Par contre, avec la possibilité de l'article 227.14 sur, entre guillemets, les agissements des administrateurs, à ce moment-ci, on vient donner un pouvoir de nommer un vérificateur ou de prendre une décision, le ou la ministre en place, par rapport à une situation qui serait comme Richelieu ou Belle Rivière, là, tu sais — bien, en fait, c'est au même endroit — mais avec cette situation-là. Donc, oui, on travaillerait en amont. Ce ne serait pas possible d'arriver à ce qui est arrivé à la Villa Belle Rivière.

Maintenant, on n'ira pas ce soir jouer dans les règles de constitution des OBNL, parce qu'on en aurait vraiment pour très, très longtemps. Sauf que ce qui est important de voir, c'est qu'on agit. Et avec ça on va éviter des ventes comme Belle-Rivière, on va pouvoir agir avant. Il y a une protection.

M. Fontecilla : Très bien. Là, on est en train de définir une autorité extérieure, là, qui peut avoir un pouvoir d'intervention, là. C'est parfait. Mais est-ce que, je vous pose la question, on ne pourrait pas prévoir que, par exemple, le conseil d'administration ait des représentants des locataires au sein du conseil d'administration, par exemple?

Mme Laforest : Bien, c'est comme je le mentionnais, on joue dans les règles des OBNL. Donc, comme je le mentionne, c'est certain que, si on commence à jouer dans les règles des OBNL, il faut refaire des consultations. On ne pourrait pas faire ça aujourd'hui, là, on ne pourrait pas. Je n'aurais pas la prétention de faire ça, aujourd'hui, ni personne ici. Par contre, on vient quand même régler la problématique et le danger. On ne veut pas revivre qu'est-ce qu'on a vécu. Donc, on agit présentement, là. Mais revoir les règles des OBNL, là, ça prendrait... Ce serait un autre projet de loi, je pense, puis ça prend le ministre des Finances aussi, ça prend... Il faudrait travailler avec le ministère des Finances.

M. Fontecilla : Un projet pour la ministre?

Mme Laforest : Peut-être la session prochaine. On ne sait pas.

M. Fontecilla : Pas d'autres questions, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur 227.14? Allez-y, Mme la députée de Vaudreuil...

Mme Nichols : Merci, Mme la Présidente. Ça a passé proche encore, hein, Vaudreuil-Dorion? Oui, j'ai... Je comprends, là, qu'on ne veut pas aller jouer, là, dans les règles, là, puis refaire tout ça. Mais je me demandais : Est-ce que ça ne serait pas l'endroit où on pourrait... Puis si ce n'est pas la bonne place, vous me le dites aussi, mais je vous soumets l'idée que... Est-ce qu'on ne pourrait pas donner à la ministre un pouvoir, là, de rétroagir, ou de regarder, ou de soit donner un pouvoir d'enquête ou d'intervenir rétroactivement, mettons six mois ou un an, étant donné... Puis je pense à Richelieu, je pense à Sherbrooke. Puis je le sais que c'est rare qu'on fait ça, mais je suis pas mal certaine, je suis pas mal certaine que les collègues seraient bien d'accord qu'on donne ce pouvoir-là à la ministre. Puis j'en conviens, c'est quand même assez irrégulier, là, qu'on donne ce genre de pouvoir là, rétroactif, mais dans des cas comme celui-ci, soit, mettons, un pouvoir d'enquête, pas nécessairement un pouvoir où on viendrait sanctionner, parce que, là, c'est d'autre chose, là, ce n'est pas un pouvoir de sanctionner ou de mettre fin à la transaction, mais plutôt, là, de donner à la ministre, là, un droit de regard puis un pouvoir d'enquête rétroactivement.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que quelqu'un souhaite répondre? Je peux m'essayer, là, mais je ne suis pas certaine...

Mme Laforest : Non, mais c'est parce que, comme on le mentionne, il y a déjà un pouvoir d'enquête. Votre question est à savoir : Est-ce qu'on pourrait ajouter un amendement pour dire qu'il y aurait une possibilité que ce règlement-là soit rétroactif avec ce qui s'est passé dans le passé? Et ce qu'on me dit, c'est impossible, là, présentement. Sauf que, dans le futur, ce qui va arriver, c'est que, oui, avec cet article-là qu'on ajoute, évidemment, c'est qu'on va donner tous les pouvoirs au ministre, pour la suite, de le faire. Mais pour ce qui a été fait dans le passé, la vente, tout est signé, tout est fait. Le pouvoir d'enquête, il est déjà dans un ministère. Donc, on ne peut pas l'ajouter ici dans notre article, là. On ne pourrait pas aller de l'avant pour que ce soit rétroactif. À moins que je me trompe, Me Paradis, mais allez-y, je pense que c'est ça.

M. Paradis (Nicolas) : Bien, vous avez totalement raison que, les effets, il ne peut pas avoir d'effets rétroactifs. La ministre a totalement raison à cet égard-là. Et ce qu'on peut peut-être ajouter, si vous me permettez, c'est que les pouvoirs, comme vous l'évoquiez un peu plus tôt, comme Mme la ministre l'évoquait un peu plus tôt, les pouvoirs de vérification qui, eux, lui sont... seraient accordés à la suite, avec la sanction du projet de loi, vont pouvoir s'utiliser également pour faire des vérifications à l'égard de ce qui a été effectué par le passé. C'est deux choses, vous me direz, et à juste titre. C'est que c'est deux choses que de viser les aliénations qui ont déjà été faites, qui ne sont pas visées par des autorisations, mais c'en est une autre que de pouvoir jeter un regard sur ce qui a été fait pour pouvoir apporter les éclairages nécessaires pour l'avenir et pour assurer les encadrements qui pourraient, par ailleurs, être requis pour savoir qu'est-ce qui n'a pas bien fonctionné, comme Mme la ministre l'a évoqué lors d'une des consultations particulières, à cet égard-là, d'ailleurs. Donc, il y a ce volet-là.

Mme Nichols : Oui, mais, en fait, c'est exactement, tu sais, ce que je disais quand je disais que ce n'est pas... Quand je disais le pouvoir de sanctionner, là, je parlais des effets, là. Ça, je comprends qu'on ne peut pas revenir. Ça, je le comprends. Puis, pour vrai, en tout cas, je ne pense pas avoir vu ça dans aucune loi. Je veux dire, il faudrait aller à la Cour d'appel, là. Mais non. Non, je n'irai pas là, là. Ça, je comprends que les effets... qu'ils ne soient pas rétroactifs, mais de permettre à la ministre, par exemple, de regarder, d'avoir soit un droit de regard sur les transactions qui ont eu lieu ou... ça, je pense que ça pourrait être pertinent. Parce que je le sais, là, je le vois, là, tu sais, je le vois, là, qu'on va l'avoir ici. Puis je pose la question sans l'avoir regardé, mais, sur les... Parce qu'on avait fait le changement, là, sur la Loi sur les coopératives, en 2016. Puis c'est vrai, là, que le ministre des Finances s'était impliqué. Je ne sais pas si c'est prévu dans la Loi sur les coopératives, ce droit de regard là, rétroactif, sur des transactions déjà passées ou sur un acte juridique, là, déjà... Non plus?

Mme Laforest : Non, il n'y en avait pas en 2015. Ce n'était pas possible non plus.

Mme Nichols : Puis est-ce que c'est quelque chose qu'on peut prévoir ici, sans... Évidemment, il n'y aurait pas... Il n'y aurait pas d'effet parce que...

• (20 h 30) •

Mme Laforest : Bien, c'est sûr qu'on ne peut pas prévoir que ce soit rétroactif. Par contre, ce que je peux dire, ce soir, je peux m'engager quand même à aller voir comment ça s'est fait, Belle Rivière, où il y a eu un vide, comment, au niveau de toutes les procédures... Parce qu'il y a eu quand même certaines vérifications. On nous a dit que tout s'est fait légalement. Maintenant, à la vitesse que ça s'est fait, on peut... Moi, je vais m'engager à aller voir,

là, comment ça s'est passé, comment ça se fait que ça a été très rapide comme ça, mais de reprendre la démarche et de revoir la vente, c'est sûr que c'est impossible. On ne peut pas faire ça. On ne peut pas. On ne va pas dans le rétroactif. Mais moi, je m'engage quand même à aller faire... à demander, possiblement, à faire la lumière sur comment ça s'est passé, puis c'est où qu'il y a eu un manque, là, c'est où qu'il y a eu un vide. Mais je crois qu'avec ça, on vient quand même combler le risque, on vient enlever le risque de toute possibilité.

Mme Nichols : Oui, on s'entend. Moi, je ne demande pas à ce qu'on intervienne, là. La vente, elle a eu lieu, là, ça fait que moi...

Mme Laforest : Oui, c'est ça.

Mme Nichols : Non, non, ça, on s'entend là-dessus, là. Moi, je ne demande pas à ce qu'on intervienne. Je le sais, que ça serait... Tu sais, ce n'est pas possible. Mais, tu sais, ce que je demande, c'est que... J'entends votre engagement, là, j'entends que vous êtes prête à vous engager, mais, encore là, c'est sous quelle forme? Est-ce que ça peut être soit une note? Je veux dire, c'est pertinent, je pense que c'est pertinent pour tout le monde, là, de savoir, tu sais, qu'est-ce qui s'est passé pour qu'on en arrive là, là, les changements qu'on n'a pas vu venir ou... Puis je pense qu'évidemment, là, il y aura des mesures à prendre pour ne pas que ça se reproduise, puis c'est ce qu'on...

Mme Laforest : Oui, bien, c'est ce qu'on fait, là.

Mme Nichols : Oui, c'est ce qu'on fait aujourd'hui, là. Bien, on légifère là-dessus, mais il y a peut-être d'autres choses qu'on ne fait pas. Tu sais, le pouvoir de vérification, je ne sais pas, je pense que ça a été... Dans le fond, ce que je veux dire, c'est que c'est... Bien, puis tout le monde, tout le monde est d'accord, là, ça peut être pertinent, là, de comprendre puis d'agir en conséquence.

Mme Laforest : Bien, oui. Puis c'est ça que je dis, là. C'est ça que je dis, puis je l'avais mentionné, on va aller voir comment ça s'est passé, comment ça s'est fait, où il y a eu un manque. Maintenant...

Mme Nichols : Comment on peut le partager pour que, du moins, les législateurs le voient?

Mme Laforest : ...c'est un exemple. C'est un exemple. Puis, d'ailleurs, l'exemple, hein, vous le savez, vous êtes... Vous faites partie de cette réussite-là également, ce qu'on fait ce soir, parce que, maintenant, moi, je m'engage, puis je le dis, puis je le dis à Me Paradis, on va aller voir, là, les étapes. Est-ce qu'il y a eu des étapes? Je ne sais pas. Je ne peux même pas le dire ce soir, je ne peux même pas avancer rien parce que... On dit que tout s'est fait dans les règles de l'art. Il y a quelque chose... Moi, je pense que c'est au niveau de la divulgation, comme on fait présentement, avec la protection du ministre qui va pouvoir agir. Là, c'est ce qu'on donne, le pouvoir, mais on n'avait pas ça avant, là. Ça fait que je pense que, ça, ça va régler la situation. Mais on va poser des questions.

Mme Nichols : Bien, moi, je suis curieuse.

Mme Laforest : On voudrait...

Mme Nichols : Oui, oui.

Mme Laforest : On ne voudrait pas, hein...

Mme Nichols : Oui. Non, je...

Mme Laforest : C'est sûr qu'on ne voudrait pas.

Mme Nichols : Oui, non, je le comprends. C'est parce que je cherche sur, tu sais, comment on peut se transmettre l'information, quitte à ce que... Puis je sais que vous êtes de bonne foi, puis que vous ne voulez pas que ça se reproduise, puis que vous voulez nous partager l'information, mais, tu sais, moi, je trouverais ça plate d'avoir à faire une demande d'accès à l'information pour... Puis là on va le faire. Puis je vais me faire dire que non, ça ne me regarde pas ou...

Mme Laforest : Bien, c'est sûr que...

Mme Nichols : Ça fait que c'est pour ça que je... Quel genre d'engagement qu'on pourrait prendre pour au moins...

Mme Laforest : Bien... Oui, mais il faut quand même être... Puis je suis trop respectueuse...

Mme Nichols : Je ne veux pas rendre ça public non plus.

Mme Laforest : Parce que ça concerne aussi deux de mes collègues ministres. Alors, il faut quand même que je sois respectueuse. Il y a des ministères qui sont impliqués dans ça, dont Finances. Alors, il faut quand même voir... Bien, Finances et Justice, quand même. Mais, tu sais, c'est ça, je ne veux pas parler au nom de mes collègues, mais, ce que je vous dis, on va faire notre possible pour voir où a été le manquement, ça, c'est certain.

Mme Nichols : C'est le plus loin qu'on peut aller dans les...

Mme Laforest : Bien, où était le manque, où est-ce qu'il y a vraiment eu, tu sais, un manquement? Ça s'est fait légalement. Tout s'est fait correctement. Maintenant, c'est au niveau de la divulgation, c'est au niveau de la communication avec les résidents, est-ce qu'on peut faire mieux? C'est là, là, qu'on va peut-être essayer d'améliorer des situations comme ça.

Mme Nichols : Mais, avec les nouvelles règles qu'on est en train de mettre en place, là, la ministre va avoir le pouvoir d'ordonner une enquête?

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Puis là elle ne pourrait pas le faire rétroactivement sur les transactions qu'il y aurait eu dans les six derniers mois?

Mme Laforest : Non, non, non, puis ça a été vraiment... Ça a été discuté. Ça fait deux mois qu'on parle du sujet, d'ailleurs. Ça fait qu'on a quand même des équipes qui ont travaillé puis essayé de voir qu'est-ce qu'on fait, est-ce qu'on peut agir. On a tout essayé. Ça fait que, tu sais, je suis assez, de toute manière... je suis assez transparente pour le dire, mais on a fait tout le travail qu'il fallait. Donc là, c'est sûr qu'il faut aller plus loin, mais, en même temps, on va aller faire des vérifications, on va voir comment ça s'est passé.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Oui, allez-y, M. le député de Laurier-Dorion, spécifiquement sur le 227.14, parce que je... mais je pense qu'avant d'aller au... Mme la députée de Gaspé a peut-être un amendement à proposer.

Mme Perry Mélançon : Bien, c'est parce que j'entends la discussion, puis là je comprends qu'on ne peut pas annuler d'aucune façon ou défaire ce qui a été fait parce que ça a été fait dans un flou légal qui le permettait, là. Donc, c'est plate qu'on ait eu à vivre ces cas-là pour s'en rendre compte, à l'Assemblée nationale, que ça arrive. Personne... Je sais que personne ne souhaite voir des gens plongés dans l'incertitude. C'est quand même une bonne partie de leur vie qui est comme léguée à des gens, puis on ne sait pas qu'est-ce qu'ils ont l'intention de faire avec le nouvel immeuble, puis c'est un bien collectif. On l'a dit à maintes reprises.

Je ne recommencerai pas sur tout le sujet, mais, quand même, le 24 mars, on déposait une motion, puis il y avait une question... je questionnais la ministre en Chambre, puis là on est le 24 mars, puis on nous répète, là... Tu sais, ma collègue, elle voudrait que les OBNL qui sont sous convention fédérale soient gérés par nous, le gouvernement, les OBNL que vous mentionnez sont sous convention fédérale. Puis là je dis : Oui. Puis là elle me dit : Mieux que ça, M. le Président, j'ai demandé tout de suite, ce matin, de parler avec mon homologue fédéral.

Donc là, on est le 24 mars. Donc, moi, j'aimerais peut-être savoir, là, du 24 mars au 8 avril, là où il y a eu la vente de la Villa Belle Rivière de Richelieu... Il faut le rappeler, la convention était échue depuis 2014. Puis il y en a un paquet d'autres, là. On ne fera pas toute l'énumération de ces conventions-là. Il y en a quatre juste chez nous, là, juste à Gaspé, même pas le comté de Gaspé, mais quatre dont les conventions sont échues depuis 2015, 2016, 2019, 2020. Et donc, là, il y a une vente, le 8 avril, de 2 millions de dollars, puis c'est correct qu'on soit en train d'étudier pour que ça n'arrive plus, mais, bon, je comprends que les juristes nous disent que ce n'est pas possible d'y aller de façon rétroactive sur la transaction, mais il y a certainement encore des choses qu'on peut faire.

Je veux dire, aller récupérer... Quand on parlait de récupérer des sommes... Puis c'est pour ça qu'on arrive avec un amendement, parce que ça reste que cet argent-là, il est allé où, puis est-ce qu'il y a moyen de récupérer au moins cet argent-là, le fruit de la vente, là, puis que ce soit remis à une autre personne morale, comme c'est visé dans le projet de loi, mais que, là, on... Donc, l'amendement, on parle d'un immeuble aliéné dans les 12 mois précédant la mise en vigueur du projet de loi. Donc, on essaie, de façon rétroactive, d'au moins aller rechercher l'argent des Québécois et, bon, du fédéral dans cette transaction-là.

Donc, je pense qu'il faudrait quand même qu'on soit capables ici de voir jusqu'où la ministre est capable d'aller pour ce cas-là précisément, parce que c'est ce cas-là qui nous a éclairés sur toute cette situation-là. Il y a des gens qui se sont beaucoup donné, avec qui on a travaillé. Je veux saluer Martin Bécotte, d'ailleurs, président de la FROHME, et tout le travail qui s'est fait avec les résidents, les locataires. On s'est encore fait appeler récemment par deux résidents là-bas qui n'ont pas été impliqués politiquement, là, avec des partis, mais qui nous ont appelés pour nous remercier, là. Donc, c'est vraiment... On parle à du monde concret qui vivent des problématiques concrètes, et le projet de loi, bien, ils vont juste pouvoir se dire... On aura contribué au prochain qui aurait pu se retrouver dans notre situation, mais, pour eux, ce n'est pas un succès. On ne peut pas parler d'un succès pour tout le monde dans cette situation-là.

Donc, moi, j'entends qu'on ne peut pas annuler une transaction. C'est correct, on a posé la question, mais, tout de même, moi, je veux savoir c'est quoi, l'ouverture de la ministre avec notre amendement qui demande au

moins qu'on aille récupérer cet argent-là... puis, c'est ça, soit remis à une autre personne morale ou au Réseau québécois des OSBL d'habitation, comme c'est un peu le cas pour ce qui va se passer par la suite.

La Présidente (Mme Boutin) : Mais, excusez-moi, juste par formalité, là, de la commission, si vous le déposez, je vous inviterais à nous le présenter et à le lire, s'il vous plaît.

• (20 h 40) •

Mme Perry Mélançon : Oui. Donc, article 14, 227.14.1. Le projet de loi est modifié par l'ajout après l'article 14, 227.14, d'un article 227.14.1 :

14. «227.14.1. Tout OSBL d'habitation qui a aliéné un immeuble dans les 12 derniers mois précédant la mise en vigueur de la présente loi doit remettre les fruits de la vente de l'immeuble aliéné à une autre personne morale visée par la présente partie ou au Réseau québécois des OSBL d'habitation.»

Donc, ça a été soumis même... C'est pour ça que je remerciais Martin Bécotte, parce que je pense que ça vaut la peine de citer... de mentionner qu'il a travaillé à renverser toute la décision puis a essayé de nous alerter assez tôt, le gouvernement. Il aura fallu plusieurs représentations des oppositions, des manifestations, des points de presse à l'Assemblée. Je pense même, quand la ministre fait... évoque le fait qu'ils se sont rencontrés, là, je pense que c'est à la cafétéria en bas, là, après leur point de presse, puis ils ont assisté à la période des questions. Donc, c'est comme un peu par hasard aussi qu'ils ont réussi à rencontrer la ministre, là.

Donc, ils ont travaillé fort pour avoir cette main tendue ou d'avoir cette ouverture-là. Donc, je pense qu'on leur doit au moins, là, de faire tout le nécessaire comme parlementaires pour essayer que ce qu'ils ont vécu puisse être aussi discuté, là, dans nos travaux parlementaires, et pas juste avoir des intentions pour la suite. C'est facile. On a tous des bonnes intentions puis on veut tous être encore là à la prochaine législature, mais, si on ne réussit pas à régler ça aujourd'hui, cette semaine, bien, c'est malheureux, mais ça reste seulement des bonnes intentions, là. Ça fait que moi, je veux voir qu'est-ce qui est possible présentement, là, dans le projet de loi.

Mme Laforest : Ma question est à savoir... Là, si j'entends ce que vous voudriez, vous voudriez, comme... au niveau de la vente qui a été effectuée, vous voudriez saisir les sommes qui ont été attribuées à des tiers, à d'autres personnes. Vous voudriez saisir les ventes de la vente qui a déjà eu lieu.

Mme Perry Mélançon : ...comme c'est prévu dans la liquidation des biens de l'immeuble, là, dans le projet de loi.

Mme Laforest : Mais la vente est déjà faite, là, tout est terminé.

Mme Perry Mélançon : Oui, bien là c'est qu'on vient dire qu'un immeuble... tout OSBL qui a aliéné un immeuble dans les 12 derniers mois précédant la mise en vigueur de la présente loi... ça fait que le fruit de la vente soit remis à une personne morale comme c'est prévu, là, ou... oui, c'est ça, quand c'est encore à l'OBNL.

Mme Laforest : Mais c'est ça... parce qu'on est tous ici puis on... Ça ne se fait pas, là, ce que vous vous demandez, là, d'aller saisir des sommes, déjà, d'une vente qui a été effectuée, puis, en même temps, ça prendrait un pouvoir qu'on n'a même pas ici. On touche les créanciers. Tu sais, on... C'est comme réouvrir une vente qui a eu lieu dans le passé. Il faudrait, je ne le sais pas...

Mme Perry Mélançon : Donc, ça ne pourra se faire non plus pour le faubourg, quand vous parliez de l'enquête et du 18 millions.

Mme Laforest : Mena'Sen, ça, c'est un autre dossier, puis, ça, je ne peux pas en parler ici. C'est vraiment un autre dossier. L'avantage, par exemple, de Belle Rivière, c'est que le maire Gauthier a tout fait aussi, hein? Vous savez, au début, là, il a tout essayé aussi, lui, puis ça a été difficile parce que ça s'est fait... et, quand on le dit, on ne le dit pas pour rien, c'était sous convention fédérale. Donc, c'est sûr que... Si ça avait été avec la Société d'habitation du Québec, c'est certain que nos contrats avec AccèsLogis sont... Nos ententes sont sur 35 ans, puis c'est... on n'est pas à la fin des programmes AccèsLogis.

Maintenant, c'est sûr que ce que vous demandez, c'est impossible, selon moi, là, tu sais. On dit qu'on va aller saisir des sommes qui ont été déjà attribuées dans une vente. La transaction a eu lieu. Alors là, il faudrait faire quoi avec les créanciers? Ce que vous demandez, c'est comme impossible. Je ne le sais pas, est-ce que ça... Je vais peut-être... Oui, je ne le sais même pas, c'est ça, l'OBNL ne doit même plus exister, oui.

Mme Perry Mélançon : ...des actifs, tout ça, c'est là, c'est le temps, là, de regarder tout ça, là, justement, puis de...

Mme Laforest : Mais la transaction est déjà terminée, c'est ça.

Mme Perry Mélançon : Bien, ça se peut qu'il reste encore des sommes dans l'OBNL.

Mme Laforest : L'OBNL, c'est ça, c'est terminé, la vente est... l'OBNL est dissous, là, c'est ça?

Mme Perry Mélançon : Bien, en tout cas, nous autres, c'est une recommandation qui est faite par, quand même, une instance qui est proche, là. C'est le FROHME qui est quand même impliqué dans le dossier assez bien pour savoir qu'est-ce qui pourrait être fait à court terme pour tenter de rattraper le dossier, là.

Mme Laforest : Bien, peut-être la... oui, parce que je les ai rencontrés aussi, puis la proposition, c'était... la première fois que je les ai rencontrés, c'était de le faire immédiatement, vous comprenez, mais la vente avait eu lieu. C'est ça que je vous explique : après une vente, c'est assez particulier d'agir comme ça. Puis un gouvernement qui irait saisir des sommes d'un acte de vente qui a déjà été fait, imaginez, là, comment ça...

Mme Perry Mélançon : Donc, on n'annule pas la transaction, ça, c'est la première réponse qu'on a eue, puis on ne va pas rechercher, récupérer les billes de ce qui aura été vendu à 32 000 \$ par unité, là, au coût de 2 millions, là, c'est... Il faut se rappeler de ça, là.

Mme Laforest : Mais je suis... Moi, là, je suis comme vous...

Mme Perry Mélançon : On parle d'un immeuble qui vaut peut-être le triple, le quadruple, puis là il y a un 2 millions qui est...

Mme Laforest : Oui, mais moi, je suis comme vous, là, ça m'a touchée, je suis très sensible à ça. D'ailleurs, c'est pour ça qu'on a vraiment travaillé rapidement pour le projet de loi, pour ne plus vivre des situations comme ça. On a tout essayé d'arrêter, de voir si c'était légal. On a travaillé, trois ministères ensemble, tout le monde a essayé. La solution, c'était de dire : Bien là, vite, il ne faut absolument pas que ça arrive dans le futur. Mais ce n'est pas que je suis contre ça puis ce n'est pas que ça ne me touche pas. Ça me touche énormément.

Puis d'ailleurs une chance que je les ai rencontrés comme ça, parce qu'il n'y avait pas de rencontre qui était demandée non plus avec moi. Je les ai croisés puis j'ai dit : Vite, on va aller se rencontrer dans une salle. Puis, une chance, vous avez parlé aussi en Chambre. Ça a très... Tu sais, on a tous été collaborateurs là-dedans, mais de là à dire qu'on... Le rétroactif, on ne peut pas y aller, reprendre des sommes qui ont été déjà versées. Imaginez, là, qu'est-ce que vous demandez. Donc, ça veut dire que tout acte de vente, une fois que c'est fait au Québec, là, le gouvernement pourrait aller chercher des sommes. Le FROHME dit ça, mais ça, c'était demandé... Je me rappelle quand je les ai rencontrés...

Mme Perry Mélançon : ...là, deux cas connus, on l'a dit, ça n'existe pas, c'est récent. Bon, on parle du faubourg de Mena'Sen puis de la Villa Belle Rivière, là. On ne parle pas d'ouvrir une porte à un paquet de ventes d'immeubles. Je veux dire, dans les 12 derniers mois, un OBNL vendu à des intérêts privés, on en a deux cas. Donc, c'est ça, je veux voir c'est quoi, l'ouverture qu'on a au gouvernement, mais, clairement, la Villa Belle Rivière, elle est fichue, puis c'est ça. C'est ça qui est ça, mais ça sera au moins bien clair.

Mme Laforest : Mais la problématique... Comme je le mentionne, la problématique, c'est en plus... Si ça avait été sous convention provinciale... Là, on travaillait avec des conventions fédérales. Il a fallu justement aller voir jusqu'où on pouvait aller, là, parce qu'on disait : Voyons, est-ce qu'on peut y aller? Ce n'est pas notre gouvernement. On a tout essayé de travailler jusqu'où on pouvait aller. Donc, les efforts ont été faits. Moi, ce que je peux dire, c'est qu'il faut... Je vais... Je m'engage à aller voir si on peut regarder c'est où que... Puis, en plus, avec les conventions fédérales, moi... Mme Marcoux est ici, de la Société d'habitation du Québec. Il va juste falloir vérifier, avec les conventions fédérales, où on en est rendus, est-ce que ça peut arriver, mais le pouvoir qu'on se donne aujourd'hui, c'est qu'on interdit que d'autres situations comme ça se produisent. Puis je suis tout à fait sensible. Puis je peux vous dire que d'avoir le projet de loi rapidement comme ça, bien, c'est quand même très positif, mais c'est malheureux. Vous avez raison, c'est vraiment malheureux, mais ce n'est pas qu'on ne veut pas, c'est qu'on a tout essayé et on ne peut pas, c'est plus ça, là.

Mme Perry Mélançon : La réponse, je pense qu'elle est bien... elle est dite. Elle est dite.

Mme Laforest : Si on avait pu... Si on avait pu, dites-vous qu'on serait allés. On serait allés, ça, c'est certain.

Mme Perry Mélançon : Donc, en tout cas, c'est ça. Bien, moi, je pense qu'on a tardé. Je vais le dire quand même, là, on a beaucoup tardé. Oui, ça s'est fait rapidement. Je comprends qu'il fallait aller chercher des réponses, tout ça, ça impliquait le fédéral, mais, quand même, entre le 24 mars puis le 4 mai, où, en crédits budgétaires, on se fait confirmer par le ministre des Finances que c'était possible avec la Loi sur les compagnies, il y a un très gros laps de temps, quand même, quand le moratoire... Bon, on l'appellera comme on veut, là, mais nous, on a dit : Il faut stopper ces ventes-là le plus rapidement possible, c'est le 24 mars, puis la vente a eu lieu le 8 avril. Donc, clairement, il y a... On n'a pas été capables d'alerter le fédéral à temps, puis c'est ça, ça fait que ce n'est pas... Je ne le prends pas sur moi, là. Moi, je pense qu'on a fait le travail là, puis on a essayé que ça se fasse en temps, puis, bien, finalement il y a quand même un OBNL qui a écopé de ça, puis c'est ça.

• (20 h 50) •

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. M. le député de Laurier-Dorion, souhaitez-vous encore intervenir?

M. Fontecilla : Oui, c'est une information. Nous sommes évidemment tous et toutes outrés de cette vente-là puis on essaie par tous les moyens de voir... de un, éviter cette situation-là dans l'avenir, mais aussi voir s'il y a une certaine... si ce qui s'est passé là, c'est illégal. Je crois savoir qu'il y a une enquête qui se déroule pour Mena'Sen à Sherbrooke. Dans le cas Belle-Rivière, Villa Belle Rivière à Richelieu, bon, on l'a entendu, il y a des gens qui demandent une enquête aussi. Et, bon, évidemment, nous... La ministre possède des informations que nous, nous n'avons pas, mais j'essaie, moi aussi, de voir tous les moyens de peut-être déclarer cette vente illégale ou un autre terme.

Par exemple, je crois savoir, et c'est une question relativement technique, là, que je pose à la ministre... je crois savoir qu'un OSBL, une organisation sans but lucratif, ne peut remettre aucun gain pécuniaire à des intérêts personnels, à des intérêts particuliers. Est-ce que c'est le cas? Est-ce qu'un OBNL, une organisation sans but lucratif... Il y en a qui font du commerce, par exemple, qui vendent... peu importe, là, sans but lucratif, là, mais est-ce qu'ils peuvent prendre les gains pécuniaires qu'ils ont réalisés et les remettre à monsieur X ou madame Y, là, pour son enrichissement personnel? Est-ce que c'est le cas? Est-ce que c'est interdit par la loi actuelle?

Mme Laforest : C'est l'article 371 du Code civil. On va aller le voir, ce ne sera pas long.

La Présidente (Mme Boutin) : ...

(Suspension de la séance à 20 h 52)

(Reprise à 20 h 57)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, c'est reparti pour la commission. J'inviterais Me Paradis à nous donner une éloquente explication.

M. Paradis (Nicolas) : Merci, Mme la Présidente. En somme, l'article 361 du Code civil du Québec énonce les règles liées à la liquidation des personnes morales et les particularités liées à certaines personnes morales, comme dans celles... des situations apparentées, je vais le dire ainsi, là, parce que je ne peux pas me prononcer sur le cas précis, à l'égard des faits particuliers à la situation de la Villa Belle Rivière, mais on indique que «si l'actif comprend des biens provenant de contributions de tiers — bon, notamment, là — le liquidateur doit remettre ces biens à une autre personne morale ou à une fiducie partageant des objectifs semblables à la personne morale liquidée; à défaut de pouvoir être ainsi employés, ces biens sont dévolus à l'État ou, s'ils sont peu d'importance, partagés également entre les membres».

Bon, on comprend que le dernier volet ne vise pas cette situation-là. Ça, c'est, disons, la règle usuelle pour comment on doit distribuer les actifs d'une personne morale qui se voit liquidée, qui entre dans ces paramètres-là. Par contre, les juristes nous indiquaient que ce n'est pas une règle d'ordre public en soi. Il se pourrait, pour différentes considérations, que, dans le cadre des statuts d'une telle personne morale, il puisse y avoir des modalités particulières qui y soient prévues, et donc dépend des modalités, des statuts... C'est pour ça que je vous disais... Je ne peux pas, bien entendu, me prononcer sur la situation particulière. On ne connaît pas les faits précis et les les statuts à cet égard-là, mais c'est cet encadrement général là qui...

Dans le cadre du futur, à tout le moins, ce qui est clairement prévu avec l'autorisation ministérielle qui est requise à l'égard de l'aliénation, bien, il y aura un contrôle qui va pouvoir s'effectuer avec le regard sur les statuts de l'OBNL, mais également avec la possibilité pour la ministre d'assortir le tout des conditions qu'elle jugera appropriées avant d'accorder son autorisation. Donc, je vous dirais, c'est l'environnement juridique qui s'applique, mais avec les particularités qui peuvent se prévoir de manière... qui pourraient, de manière tout à fait légitime, par ailleurs, en termes de particularités dans les statuts de l'OBNL...

M. Fontecilla : Donc, à moins que ce soit... il y ait des dispositions particulières dans les statuts et règlements de l'OSBL considéré, la loi, de façon générale, dit que les gains pécuniaires ne peuvent pas être distribués n'importe comment, doivent être donnés à une instance similaire, etc., et donc on revient un peu... Je me rappelle d'avoir discuté avec une des personnes qui... qu'on a entendu, Mme Adam, là. Le premier conseil que je lui ai dit, c'est : Allez voir les statuts et règlements de la corporation. Donc, et là je fais des hypothèses, si ces statuts et règlements-là de la Villa Belle Rivière ne contemplent pas de dispositions particulières qui lui auraient permis de faire ce qu'ils ont fait, bien, il y a peut-être une irrégularité, étant donné le contexte général dont vous... que vous mentionnez, là. Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu de faire une enquête? Je pose la question à la ministre.

Mme Laforest : Bien, où on a pu faire enquête, on fait enquête présentement. Ça fait que, tu sais, je ne veux pas trop... C'est quand même délicat, là, ce que vous demandez, mais où on a pu aller faire enquête, on est allés faire enquête présentement.

M. Fontecilla : Très bien.

• (21 heures) •

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement de la députée de Gaspé? S'il n'y a pas d'autre intervention, je vais procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement qui introduit l'article 227.14.1 de la députée de Gaspé est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Plus fort, un peu?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Alors, il est rejeté, l'article. Non, mais je n'entendais pas bien. Alors, nous sommes maintenant au point... l'article 227.15. Oui, Mme la députée, oui?

Mme Nichols : ...le 227.14, là, je voulais juste vérifier, on parlait de l'enquête, que, là, la ministre va avoir un pouvoir d'ordonner une enquête, et comment ça va fonctionner? Est-ce que l'enquête va être disponible... J'imagine, elle ne sera pas... Je ne sais pas si ça va être une enquête qui va être rendue publique, mais comment ça va fonctionner, les suites...

Mme Laforest : On va le voir à l'article 21.

Mme Nichols : Ah bien! Je vais être patiente. C'est dans cinq articles. Je vais être patiente.

Mme Laforest : ...pour effectuer une vérification afin de s'assurer de la bonne exécution de la vente sur la loi... de là-bas, sur la Loi des compagnies. Donc, on va le voir à l'article 21. Vous êtes trop...

La Présidente (Mme Boutin) : Bon, c'est parfait. Donc, vous pouvez y aller avec l'article 227.15, Mme la ministre. Donnez-nous juste les notes explicatives. On l'a déjà lu.

Mme Laforest : Oui. L'article 227.15 imposerait des pénalités allant de 500 \$ à 10 000 \$, lesquelles seraient portées au double en cas de récidive, à quiconque fournirait à la ministre des renseignements faux ou inexacts, entraverait le travail des personnes qui agissent dans le cadre de la loi ou contreviendrait aux dispositions prévues aux paragraphes 2° à 6° de l'article 227.8.

La Présidente (Mme Boutin) : Des interventions sur le 227.15? Alors, 227.16, qui est similaire, Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, l'article 227.16 imposerait des pénalités allant de 2 500 \$ à 10 000 \$, lesquelles seraient portées au double en cas de récidive, à quiconque fait défaut de préserver l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble, aliène l'immeuble sans l'autorisation de la ministre ou, en cas de liquidation, cède l'immeuble à un cessionnaire autre qu'un organisme à but non lucratif.

L'article prévoit également la possibilité pour un juge d'imposer au plus... en plus de toute autre peine demandée par le poursuivant, une amende équivalente à la valeur des biens faisant l'objet de l'infraction, et ce, même si l'amende maximale de 10 000 \$ a été déjà imposée.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Oui, juste sur les montants, je me demandais ils sortent d'où, les montants. Est-ce qu'on les a pris ailleurs puis on a fait un copier-coller juste...

Mme Laforest : C'est les mêmes pénalités que la Loi sur les coopératives.

Mme Nichols : O.K., parce que je ne sais pas si vous vous souvenez d'un projet de loi où il n'y avait pas... des peaux, là, on échangeait des peaux de castor ou...

La Présidente (Mme Boutin) : C'est le 49.

Mme Nichols : C'est dans le projet de loi n° 49, là.

Mme Laforest : C'est vrai, ça.

Mme Nichols : Ça fait que c'est pour ça que je me demandais si les montants... Bien, si vous me dites... Ce n'est pas si loin que ça, là, c'est 2016, la Loi sur les coopératives, mais c'est pour ça que je me demandais juste s'il y avait une mise à jour à faire, une mise à niveau à faire sur les montants, mais c'est vrai, hein?

Mme Laforest : C'est vrai, oui, je m'en rappelle.

La Présidente (Mme Boutin) : Bon, alors, 227.17, Mme la ministre.

Mme Laforest : 227.17 prévoit que quiconque apporterait une aide en vue de commettre une infraction aux dispositions de cette nouvelle section commettrait lui-même cette infraction. C'est bon? Ça va?

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. Est-ce qu'il y a des questions? Vous m'arrêtez, s'il y a des questions. 227.18.

Mme Laforest : L'article 227.18 prévoit qu'une poursuite pénale prévue par cette nouvelle section se prescrirait par trois ans depuis la date de la perpétration de l'infraction. Alors, voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions? Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 14, là, globalement? Oui, allez-y.

Mme Nichols : Pour la poursuite pénale... Loi sur les coopératives aussi, je présume, mais la poursuite pénale, là, ce n'est pas la même chose. Qui peut entreprendre la poursuite pénale?

Mme Laforest : Allez-y, Me Paradis.

M. Paradis (Nicolas) : Ça va être l'État qui pourra la prendre, dans le fond, par le Procureur général ou le...

Une voix : ...

M. Paradis (Nicolas) : ...oui, O.K., par le DPCP, qui pourra prendre la poursuite à ce moment-là.

Mme Nichols : O.K. Mais qui va le porter à l'attention du DPCP, là? J'imagine que c'est... n'importe qui pourrait le porter à l'attention du DPCP, dont...

M. Paradis (Nicolas) : Dont la ministre, le cas échéant. À la suite d'une vérification, constatant une irrégularité, elle pourra porter le tout à l'attention, effectivement, du DPCP, dans le cadre d'un rapport d'inspection ou de vérification qui permettrait d'alimenter la preuve, là.

Mme Nichols : Puis la prescription de trois ans?

M. Paradis (Nicolas) : La prescription de trois ans se justifie dans le contexte d'avoir une prescription plus longue que celle qui est prévue par le Code de procédure pénale, qui se limite à un an. Et dans ce cas-ci, donc, il y a un délai plus grand qui permet d'assurer les recours et l'application de la loi dans une plus longue période que celle qui... sans une telle disposition, ça aurait été la base de prescription d'un an du type du Code de procédure pénale.

Mme Nichols : Donc, ce n'est pas la connaissance de l'infraction, là. Si on n'en prend pas connaissance, cinq ans plus tard, il est trop tard, parce que c'est vraiment, là, la date où l'infraction a été commise que compte les trois ans, pas la connaissance.

M. Paradis (Nicolas) : Perpétration, donc commise, oui.

Mme Nichols : Parfait.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'article 14 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. L'article 14 est adopté. Je vous inviterais à nous présenter l'article 13, Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 13 : L'article 1 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) est modifié par l'insertion, après «sauf», de «de celles de la section III.2 de la partie III qui relèvent du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire...»

Alors, l'article 13 du projet de loi apporterait à l'article 1 de la Loi sur les compagnies une modification en lien avec l'article 14 du projet de loi. Il ferait en sorte que la nouvelle section III.2 de la partie de III de cette loi serait sous la responsabilité de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

L'article 1, tel qu'il se lirait :

«1. Le ministre des Finances est chargé de l'application des dispositions de la présente loi sauf de celles de la section III.2 de la partie III qui relèvent du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire et de celles relatives aux responsabilités confiées au registraire des entreprises qui relèvent du ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale.»

Ici, on vient à attribuer la responsabilité des articles en lien avec les immeubles dont l'affectation est sociale ou communautaire, prévue par l'ajout à l'article 14 du projet de loi, à la ministre qui est responsable de l'Habitation. Alors, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation serait responsable de cette section de la loi, plutôt que le ministre des Finances, responsable du reste de la loi.

Donc, c'est cohérent que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation soit responsable des dispositions portant sur les immeubles d'habitation détenus par des OBNL, d'où la raison pour quoi on n'a pas pu

agir au même moment, parce que la loi n'était pas au ministère de l'Habitation non plus. Donc, ici, on vient, comme, en cohérence, dire que le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation est responsable de cette réglementation également. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 13? Est-ce que l'article 13 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Je vous inviterais à nous présenter l'article 28, Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 28 : Les paragraphes 2° à 6° de l'article 227.8 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), édictés par l'article 14 de la présente loi, ne s'appliquent aux personnes morales constituées avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi) qu'à compter de la fin de leur exercice financier en cours à cette date.

Ces personnes morales doivent faire procéder, pour la première fois, à l'inspection prévue au paragraphe 4° de l'article 227.8 de la Loi sur les compagnies, édicté par l'article 14 de la présente loi, avant la plus tardive des dates suivantes :

1° la date de la fin de l'exercice financier qui suit celui qui est en cours le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi);

2° la date qui suit de cinq ans celle de la production d'un rapport d'expert relatif à l'inspection de l'immeuble, lorsqu'un tel rapport a été produit avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

Alors, l'article 28 : L'article 28 du projet de loi est une mesure transitoire liée aux nouvelles dispositions de la Loi sur les compagnies proposées par l'article 14 du projet de loi. Il accorderait aux personnes morales concernées un délai allant jusqu'à la fin de leur exercice financier courant pour se conformer aux nouvelles exigences en matière de planification des travaux et de gestion financière.

Quant à l'exigence de faire procéder à une inspection du bâtiment, la première inspection serait requise avant la fin du prochain exercice financier, à moins que la personne morale n'ait fait faire une inspection avant l'entrée en vigueur de la loi, auquel cas elle pourrait attendre jusqu'à cinq ans après la production du rapport d'inspection pour procéder à une nouvelle inspection.

Alors, ici, on laisse une période pour que les OBNL d'habitation puissent répondre aux nouvelles exigences en matière d'entretien, de préservation et d'inspection des immeubles. On vient éviter que les OBNL d'habitation qui ont déjà procédé à une inspection de son immeuble, au cours des cinq années, n'aient à procéder à une nouvelle inspection immédiatement. Alors, c'est comme un genre de règlement transitoire. Alors, merci, Mme la Présidente.

• (21 h 10) •

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 28? Mme la députée.

Mme Nichols : Bien, oui. Je ne le sais pas, je ne suis juste pas sûre de comprendre. Je comprends que c'est un article transitoire, là, mais c'est quoi, l'objectif? Je comprends, on veut faire une inspection, là, sur le bâtiment, mais je ne sais juste pas pourquoi on le met là ou...

Mme Laforest : Parce que, si on regarde l'article 14, dans l'article 14, on disait que, pour préserver l'affectation sociale et communautaire de l'immeuble, il fallait constituer une réserve suffisante pour la gestion saine. Pour l'entretien et la préservation de l'immeuble, il fallait nommer un vérificateur. Donc, on donnait des obligations à l'OBNL pour se constituer. Alors là, c'est... on vient de laisser le temps, quand même, cinq ans, pour dire que, oui, vous avez cinq ans pour nommer le vérificateur, faire procéder à l'inspection de l'immeuble par un expert.

On s'est aussi un peu... pas un peu, mais on a regardé aussi qu'est-ce qu'on avait adopté avec le carnet d'entretien, avec les coopératives, on avait un délai de cinq ans, donc c'était le délai raisonnable pour la gestion et l'entretien de l'immeuble. Donc, on leur laisse le temps. Puis évidemment il y en a qui viennent juste d'être constituées, donc celles qui sont constituées, on ne pouvait pas l'exiger immédiatement. Donc, c'est un délai quand même très raisonnable.

Mme Nichols : Il n'y aura pas d'autre clause dans un projet... dans un règlement, là, c'est ce qui est ici qui va s'appliquer?

Mme Laforest : C'est ce qui est ici qui va s'appliquer.

Mme Nichols : O.K. Je fais une grosse parenthèse, là, mais, dans le projet de loi n° 16, là, les règlements ne sont toujours pas... n'ont toujours pas été publiés à la *Gazette officielle*, puis ça, ça semble être une problématique, là, entre autres, dans la copropriété, là.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : D'accord. La ministre le sait?

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : O.K., parfait. Bien, c'est correct que ça soit ici, dans la loi, à l'article 28 et non pas dans un règlement à être publié.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 28? Alors, est-ce que l'article 28 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Je vous inviterais à nous présenter l'article 17, Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 17. L'article 221.2.5 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de «par le ministre, qui peut assortir son autorisation des conditions qu'il détermine» par «conjointement par le ministre et par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, qui peuvent chacun assortir leur autorisation des conditions qu'ils déterminent»;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «dans le cas de la prise en paiement de l'immeuble ou de» par «à un immeuble visé à l'article 68.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) ni à une prise en paiement d'un immeuble ou à».

Donc, l'article 17 : L'article 17 du projet de loi modifierait l'article 221.2.5 de la Loi sur les coopératives afin que l'autorisation visant l'aliénation d'un immeuble détenu par une coopérative d'habitation ayant bénéficié d'une aide gouvernementale en matière d'habitation soit rendue conjointement par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et le ministre de l'Économie et de l'Innovation.

Cet article du projet de loi propose également de soustraire à l'autorisation des ministres l'aliénation d'un immeuble visé à l'article 68.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, puisque son aliénation est déjà conditionnelle à l'autorisation de la Société.

L'article 221.2.5 tel qu'il se lirait :

«221.2.5. L'aliénation d'un tel immeuble autrement que par expropriation [...] par vente forcée, l'établissement d'une emphytéose sur celui-ci ainsi que la modification de son affectation par toute coopérative, autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété, doivent être autorisés conjointement par le ministre et par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, qui peuvent chacun assortir leur autorisation des conditions qu'ils déterminent.

«Le premier alinéa ne s'applique pas à un immeuble visé à l'article 68.1 de la Loi sur la Société d'habitation [...] (chapitre S-8) ni à une prise en paiement d'un immeuble ou à l'exercice d'un autre droit hypothécaire se rapportant à celui-ci :

«1° par le créancier hypothécaire dont l'entreprise consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles;

«2° par le gouvernement, le gouvernement fédéral, l'un de leurs ministères ou organismes ou par une personne morale de droit public.»

Alors, ici, on vient assurer une protection du parc locatif des coopératives d'habitation en les assujettissant à une approbation conjointe des ministres, reconnaître le rôle de la ministre responsable de l'habitation dans le contrôle du parc immobilier des coopératives d'habitation. On vient assurer la concordance avec les articles introduits dans la Loi sur les compagnies, à l'égard des immeubles d'habitation détenus par des organismes à but non lucratif pour les coopératives d'habitation.

Alors, ici, qu'est-ce qu'on vient... c'est qu'on vient donner quand même une obligation que le ministre ou la ministre, présentement, de l'Habitation, s'il y a une vente d'un OBNL... ne soit pas complètement décidée avec le ministère de l'Économie, ce qui était dans le passé. Maintenant, aujourd'hui, ça sera obligatoire que ce soit le ministre de l'Économie et la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation qui soient au courant d'une vente future d'un OBNL.

Alors, la ministre responsable de l'habitation et celui, également, responsable des coopératives pourraient jouer un rôle dans le contrôle de l'aliénation d'un immeuble d'une coopérative d'habitation financée par des fonds publics. Ce qui veut dire que, quand il y a des ventes d'OBNL en habitation, il faut absolument... c'est obligatoire d'avoir l'autorisation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. C'est tout à fait logique.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 17? Allez-y, Mme la députée.

Mme Nichols : Oui. Dans le fond, on rajoute le «conjointement». Donc, ce n'est ni un... c'est pour les deux ministres ensemble. Ça ne peut pas être... il faut que ça soit... On vient de rajouter, dans le fond, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

Mme Laforest : Oui.

Mme Nichols : Puis les... «qui peuvent chacun assortir leur autorisation des conditions qu'ils déterminent», donc les conditions qu'ils vont déterminer... peut-être, les conditions ne seront pas conjointes, mais la... ça fait que vos conditions vont être...

Mme Laforest : Conjointes. Elles vont être déterminées.

Mme Nichols : ...non supplétives. Bien, je veux dire, elles vont s'additionner, là. Vous, vous allez rendre vos recommandations, l'Économie va rendre ses conditions.

Mme Laforest : Les deux... Exact.

Mme Nichols : O.K. Puis, quand on dit que «le premier alinéa ne s'applique pas à un immeuble visé à l'article 68.1 de la loi sur la SHQ»...

Mme Laforest : ...

Mme Nichols : Ah! c'est pour ça qu'on prévoit, dans le fond, de... Parce qu'étant donné que le HLM est déjà conditionnel à l'autorisation de la SHQ...

Mme Laforest : Exactement.

Mme Nichols : C'est bon.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous avez d'autres interventions pour l'article 17? Non? Parfait. Est-ce que l'article 17 est adopté? Adopté. Bien, nous sommes justement rendus à l'article 18, Mme la ministre, je vous invite à nous le présenter.

Une voix : ...

Mme Laforest : Ah! c'était ça? O.K. L'article 221.2.6 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le texte anglais du premier alinéa, de «acquérir, assignee or future beneficiary» par «future acquirer, assignee or beneficiary»;

2° dans le troisième alinéa :

a) par le remplacement de «le ministre considère» et de «prend» par, respectivement, «les ministres considèrent» et «prennent»;

b) par le remplacement, dans le texte anglais, de «destination, in particular the social or community vocation,» par «social or community destination»;

3° par le remplacement, dans le quatrième alinéa, de «le ministre doit» par «les ministres doivent».

Alors, l'article 18 du projet de loi propose d'apporter diverses corrections à la version anglaise. Voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 18? Non? Est-ce que l'article 18 est adopté? Adopté. Nous allons maintenant à l'article 16, qui est un article similaire.

Mme Laforest : 16. L'article 221.2.4 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le texte anglais, de «destination — ce n'est pas lui qu'on vient de faire, ça? — in particular the social or community vocation,» par «social or community destination».

L'article 16, donc, on vient proposer d'apporter un texte anglais sur la loi... avec la Loi sur les coopératives d'habitation. Voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a des commentaires? Est-ce que l'article 16 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Je vous inviterais à aller à l'article 19.

• (21 h 20) •

Mme Laforest : 19. L'article 221.2.9 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «du ministre» par «conjointe du ministre et du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire».

L'article 19 du projet de loi propose de modifier l'article 221.2.9 de la Loi sur les coopératives en concordance avec l'article 17 du projet de loi. L'article 222.2.9 tel qu'il se lirait :

«[222.2.9.] Le Procureur général peut s'adresser à la Cour supérieure en vue d'obtenir une ordonnance visant à faire cesser tout acte ou opération entrepris ou continué sans l'autorisation conjointe du ministre et du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.»

Alors ici, on vient assurer la concordance avec l'introduction de l'autorisation conjointe de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et du ministre de l'Économie et de l'Innovation. Alors, voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : ...des interventions sur l'article 19? Est-ce que l'article 19 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Je vous inviterais à aller à l'article 21, Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 21 : L'article 15 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (chapitre M-22.1) est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Dans le cas d'une personne désignée pour effectuer une vérification afin de s'assurer de la bonne exécution de la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), le présent article s'applique à l'égard de la personne morale visée à cette section, avec les adaptations nécessaires.»

L'article 21 du projet de loi propose de modifier l'article 15 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire afin d'ajuster les pouvoirs d'un vérificateur nommé par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation pour tenir compte des nouvelles dispositions de la Loi sur les compagnies proposées par l'article 14 du projet de loi.

L'article 15 tel qu'il se lirait :

«15. Une personne désignée, par écrit, par le ministre pour effectuer une vérification peut, afin de s'assurer de la bonne exécution des lois qui relèvent de la responsabilité du ministre :

«1° avoir accès, à toute heure raisonnable, au bureau d'un organisme municipal;

«2° examiner et tirer copie de tout document relatif aux affaires de l'organisme municipal;

«3° exiger, de tout fonctionnaire, employé ou membre d'un conseil de l'organisme municipal, tout renseignement ou tout document relatif à l'application des lois qui relèvent de la responsabilité du ministre.

«Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de tels documents doit, sur demande, en donner communication à la personne désignée par le ministre.

«La désignation mentionnée au premier alinéa peut valoir pour tous les organismes municipaux ou ne viser qu'un groupe ou qu'un seul d'entre eux. Elle peut être valide pour une période déterminée ou jusqu'à révocation.

«La personne désignée qui effectue une vérification en fait rapport au ministre.

«Dans le cas d'une personne désignée pour effectuer une vérification afin de s'assurer de la bonne exécution de la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), le présent article s'applique à l'égard de la personne morale visée à cette section, avec les adaptations nécessaires.»

Ici, on vient s'assurer de la bonne exécution des nouvelles obligations prévues par les OBNL détenant un immeuble d'habitation financé par des fonds publics. On vient donner à la ministre les pouvoirs requis pour qu'elle puisse jouer son rôle de surveillance relatif à ces OBNL. Alors, la ministre pourrait désigner une personne pour effectuer la vérification.

Alors, voilà, c'est ce qu'on parlait tantôt, qu'on allait le voir à l'article 21 : avoir accès à toute heure raisonnable, examiner les documents relatifs à l'OBNL et exiger, par exemple, que tout employé ou membre d'un conseil d'administration... tout renseignement ou tout document relatif soit demandé pour la Loi sur les compagnies. Alors, voilà. Ça, c'était une de vos questions que vous aviez, on disait qu'on allait le voir à l'article 21.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Mme la députée de Vaudreuil, peut-être que...

Mme Nichols : Je la repose, je la repose, la question : Comment on fait pour avoir accès au rapport ou avoir accès à la... Parce que la ministre va demander, là, justement, là, pour... soit pour faire un enquête ou, en fait, il y a un rapport qui va circuler. Comment on fait pour avoir accès audit rapport? Parce que la personne désignée qui effectue une vérification, donc, c'est une personne qui va avoir été, là, mandatée pour aller faire les vérifications, va faire un rapport à la ministre. Et quelles seront les démarches pour avoir accès?

Mme Laforest : Me Paradis est en train de regarder. Parce que c'est la même démarche, c'est la même procédure qu'on fait, puis à la fin il y a un rapport qui sera déposé, et avec l'accès à l'information, tout est possible, d'avoir les informations pour le rapport... ou les vérifications qui vont avoir lieu. Mais on va aller vous dire, c'est la même chose que dans d'autres procédures.

Est-ce que vous voulez qu'on suspende, Me Paradis, pour aller chercher le...

Mme Nichols : Contre le temps.

M. Paradis (Nicolas) : 30 secondes.

Mme Laforest : 30 secondes? O.K.

La Présidente (Mme Boutin) : Il reste six minutes.

Mme Nichols : On peut parler de l'importance d'avoir accès au rapport, mais de n'avoir pas un rapport à 98 % caviardé, parce que c'est évidemment, là, de l'information... Je comprends, là, qu'il peut y avoir, là, de l'information confidentielle, ou pour éviter, là, tout préjudice, ou... Ça, ça va, là. Mais pour le reste, puis particulièrement, là, quand c'est les législateurs qui le demandent, c'est souvent pour ensuite apporter différents amendements ou... dans les projets de loi ou pour bonifier ou améliorer. Là, je jase parce qu'on m'a demandé de faire...

La Présidente (Mme Boutin) : On lui a demandé de faire du temps.

Mme Nichols : On m'a demandé de faire du temps, donc je jase, le temps que vous cherchez l'information.

La Présidente (Mme Boutin) : Je pense que vous avez trouvé l'information...

Mme Nichols : Ça fait que ne prenez pas trop au sérieux, là, le contenu de mes propos.

La Présidente (Mme Boutin) : ...

M. Paradis (Nicolas) : Merci, merci. En somme, pour les rapports de vérification, bon, c'est parce que, lorsqu'il y a une vérification qui est effectuée à la demande de la ministre, il y a effectivement un rapport qui est produit à cet égard-là à la ministre pour faire état des constats. Et, dans la pratique, plusieurs de ces rapports ont été publiés sur le site du ministère, là, par le passé, notamment les rapports qui étaient effectués en matière de gestion contractuelle.

Donc, je vous dirais que ça dépend de la nature du rapport et du contenu. Il pourrait y avoir des renseignements, des éléments qui soient d'un niveau de sensibilité qui pourrait justifier que ce ne soit pas systématiquement publié. Pensons s'il y a des éléments qui nécessitent des plaintes à la police, à titre d'exemple, et qui pourraient... pour ne pas nuire à une enquête policière, il pourrait y avoir une sensibilité à cet égard-là. Donc, c'est une appréciation.

Quoi qu'il en soit, s'il s'avérait qu'à la suite du rapport la ministre émette un avis, une recommandation, directive à la... pas à la municipalité, dans ce cas-ci, mais à la suite de la vérification, il y a les obligations qui sont prévues à l'article 14.1 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales afin que ces avis, recommandations ou directives soient, quant à eux, publiés sur le site Internet du ministère, donc, qui nous permettent de voir le suivi qui est effectué par ailleurs.

Mme Nichols : Quand il y a eu une vérification, là, puis il y a un rapport de vérification qui fait justement, là, état des différents constats qui sont déposés à la ministre, là, est-ce que la ministre, elle a une obligation, là, d'émettre des directives, ou d'émettre des observations, ou d'émettre... ou la ministre pourrait juste accuser réception dudit rapport? Qu'est-ce qui est prévu?

M. Paradis (Nicolas) : Il n'y a pas d'obligation, parce que ça va dépendre, bien entendu, du résultat du rapport. Parfois, c'est une appréciation en fonction des constats qui pourraient l'amener à émettre avis, recommandations, directives, mais il n'y a pas d'obligation, là, c'est une question d'appréciation au cas par cas.

Mme Nichols : O.K. Ça fait que la ministre n'est pas obligée de réagir au dépôt dudit rapport, et, relativement à la publication ou à la transmission, il n'y a pas non plus d'obligation de le transmettre, à part si elle en fait référence dans des observations ou dans des recommandations. C'est ce que je comprends?

M. Paradis (Nicolas) : Il y aura effectivement, dans le cas de ces situations-là, une référence au rapport ou au constat. À tout le moins, si le rapport n'est pas formellement publié, bien entendu, la lettre d'avis, recommandation, directive de la ministre fera état des constats, là, bien entendu. Parce qu'il faut être capable de le comprendre, donc, les constats qui méritent des correctifs vont être relatés dans la correspondance concernée.

Mme Nichols : Donc, je donne l'exemple, là, que si nous, les législateurs, ou les députés, ou les oppositions voudraient, là... qu'ils voudraient avoir accès à ce rapport-là, la démarche qu'on aurait à entreprendre, c'est une démarche... pas une démarche via l'accès à l'information ou c'est...

M. Paradis (Nicolas) : Tout dépend, bien entendu, de comment le tout a été traité. Comme je vous dis, il y a plusieurs rapports qui sont d'office publiés sur le site du ministère. Donc, il y a un onglet, là, qui permet d'y accéder directement. Autrement, si le rapport n'est pas publié, parce qu'il peut y avoir des renseignements de nature sensible, bien entendu, là, c'est par le biais d'une demande d'accès qu'il est possible de l'obtenir, avec le caviardage qui pourrait être requis, le cas échéant, pour protéger ces renseignements-là qui doivent être protégés en vertu de la loi.

Mme Nichols : Et on attend la réforme sur la demande de l'accès à l'information, parce que ça peut être vraiment long qu'on obtienne lesdits documents. C'est un obiter dictum, c'est un obiter qui ne concerne que moi, là. C'est une opinion que j'ai émise gratuitement. C'est bon.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 21? Est-ce que l'article 21 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Alors, sur ce, je vous remercie pour votre très belle collaboration.

Compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux au mercredi 8 juin, à 7 h 45, où elle se réunira en séance de travail.

(Fin de la séance à 21 h 30)