



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 17 octobre 2023 — Vol. 47 N° 21

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (1)

**Présidente de l'Assemblée nationale :
Mme Nathalie Roy**

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 17 octobre 2023 — Vol. 47 N° 21

Table des matières

Mémoires déposés	1
Remarques préliminaires	1
Mme France-Élaine Duranceau	1
Mme Virginie Dufour	3
M. Andrés Fontecilla	5
Motion proposant d'entendre le Regroupement québécois des résidences pour aînés, l'Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec et l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées	7
M. Andrés Fontecilla	8
Mme Virginie Dufour	8
Mise aux voix	9
Motion proposant d'entendre Association des comités de résidents officielle du Québec	10
M. Andrés Fontecilla	10
Mme Virginie Dufour	11
Mise aux voix	11
Étude détaillée	13

Autres intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme Chantale Jeannotte
M. Mathieu Rivest
M. Yannick Gagnon
M. Éric Girard
M. Joël Arseneau

Le mardi 17 octobre 2023 — Vol. 47 N° 21

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (1)

(Seize heures trois minutes)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! Alors, ayant constaté le quorum, je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Veuillez bien vérifier vos sonneries, qu'elles soient éteintes.

Alors, la commission est réunie aujourd'hui afin d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

M. le secrétaire, est-ce que nous avons des remplaçants?

Le Secrétaire : Non, M. le Président.

Mémoires déposés

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous débutons. Je propose les mémoires des organismes suivants, qui ont été reçus depuis la fin des consultations particulières. Alors, c'est : Action dignité de Saint-Léonard, la Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal, la Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke et le Regroupement québécois des résidences pour aînés.

Remarques préliminaires

Alors, nous en sommes maintenant aux remarques préliminaires. Vous avez, Mme la ministre, 20 minutes en tout, là. Alors, j'invite Mme la ministre, si elle veut se... faire des remarques, vous avez le droit de le faire ou pas, et puis après ça, bien, au niveau des oppositions. Alors, c'est à vous.

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Duranceau : Alors, j'ai quelques remarques, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, allez-y.

Mme Duranceau : Merci. Merci. Alors, je salue d'abord mes collègues, mes collègues du gouvernement, mes collègues des oppositions, merci d'être présents. Alors, notre marathon commence dans la collaboration et, j'imagine, l'objectif d'arriver à nos... à des résultats pour les Québécoises et les Québécois.

Alors, nous sommes un gouvernement en action. Merci à tous et à toutes d'être ici aujourd'hui pour l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Je remercie particulièrement les gens qui m'accompagnent, dont l'équipe du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, du Tribunal administratif du logement, de la Société d'habitation du Québec, les députés du gouvernement et, bien sûr, des oppositions, qui, je le sais... pour qui, je le sais, la question du logement est une préoccupation.

D'emblée, je tiens à souligner que nous poursuivons tous le même objectif, c'est-à-dire d'agir pour augmenter l'offre de logements au Québec. C'est important de le répéter, le projet de loi ne va pas régler à lui seul la pénurie de logements actuelle, le projet de loi est complémentaire à plusieurs autres mesures et investissements mis de l'avant par notre gouvernement au cours des dernières années et dans les années à venir. Nous avons investi 3,8 milliards, depuis 2018, pour soutenir les ménages en habitation. Mentionnons aussi que près de 12 000 logements sont à différentes étapes d'élaboration ou construits depuis 2018.

Notre gouvernement a la volonté d'offrir des logements adéquats et sécuritaires qui respectent la capacité financière de payer un loyer des ménages québécois à faibles et moyens revenus. Nous nous faisons un devoir de participer à l'effort collectif afin d'améliorer le contexte du marché locatif, et le projet de loi fait partie des solutions qui peuvent contribuer à faire la différence. Il s'inscrit d'ailleurs dans la continuité d'autres mesures législatives adoptées dans le cadre de projets de loi antérieurs.

Alors, maintenant, pour parler des objectifs, des mesures, j'aimerais rappeler que les offres proposées visent notamment à améliorer l'efficacité d'intervention du Tribunal administratif du logement ainsi que de la Société d'habitation du Québec, à préserver et à accroître l'offre de logements sociaux communautaires abordables et étudiants ainsi qu'en assurer une meilleure gestion, à offrir une meilleure protection aux locataires et à faire connaître leurs droits.

Nous allons aussi nous attarder à l'efficacité du TAL, du Tribunal administratif du logement. Le présent projet de loi comporte différentes mesures qui permettront aux citoyennes et citoyens d'exercer plus facilement leurs droits, notamment grâce à la simplification des règles de représentation devant le tribunal.

Nous allons travailler sur l'efficacité de la SHQ. Toujours dans la même optique, nous avons aussi la volonté d'accroître les moyens à la disposition de la Société d'habitation du Québec pour créer plus de logements plus rapidement.

Nous voulons lui donner les pouvoirs nécessaires afin qu'elle puisse être plus agile, plus agile financièrement, dans l'intérêt premier des ménages qui ont des besoins en matière d'habitation. La société doit pouvoir intervenir sur l'ensemble du territoire à l'aide de nouveaux leviers financiers.

Évidemment, on s'attarde aussi à l'augmentation de l'offre de logements. À ce sujet, il faut aller encore plus loin si nous voulons réussir à préserver et accroître l'offre de logements sociaux communautaires abordables et étudiants. C'est primordial pour répondre notamment aux besoins des ménages pour lesquels il peut être complexe de se loger dans d'autres types de logements.

Grâce à la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation, qui a été adoptée en 2022, avec ma collègue des Affaires municipales, nous avons plus de pouvoirs, notamment en ce qui concerne la préservation et l'encadrement de la gestion du parc de logements sociaux communautaires et abordables. Pour ne donner qu'un exemple, pensons à la vente de tout immeuble appartenant à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitations dont l'affectation est sociale ou communautaire. Il est maintenant... Depuis ce projet de loi là, il est maintenant obligatoire que les administrateurs obtiennent notre autorisation préalablement à la vente. Si nous l'autorisons, nous pouvons aussi imposer toutes conditions nécessaires. Il s'agit d'une bonne chose de mieux encadrer les immeubles financés par les fonds publics... ou les dispositions d'immeubles encadrés par des fonds publics, cela permet d'éviter la perte de logements abordables et sociaux de qualité.

En ce sens, certaines de nos propositions du présent projet de loi s'inscrivent en continuité avec les mesures précédentes que nous avons mises de l'avant, comme la mesure qui vise à permettre à un organisme d'habitation ou à une municipalité d'utiliser le fruit d'une vente d'immeuble pour rénover ou reconstruire une autre habitation HLM ou réaliser un nouveau projet de logement abordable. D'ailleurs, cette proposition est complémentaire avec le programme de rénovation pour les HLM que nous avons lancé ce printemps.

Ensuite, c'était important pour nous de parler de protection des locataires alors qu'il fallait aller encore plus loin. C'est aussi mettre à la disposition des locataires et des locateurs les outils nécessaires pour améliorer leurs relations et préserver un juste équilibre entre leurs droits et responsabilités. Particulièrement, nous devons offrir une meilleure protection aux locataires et mieux les informer de leurs droits. Pensons aux pratiques abusives d'éviction, communément appelées rénovictions, et aux augmentations de loyer déraisonnables qui s'ensuivent. Bien que la majorité des locateurs agissent correctement envers leurs locataires, notre gouvernement a le devoir d'améliorer la situation pour les gens plus vulnérables. Nous devons d'abord mieux encadrer les évictions et bonifier les indemnités aux locataires. Dans le cadre d'un recours en dommages et intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, il reviendrait, par ailleurs, au locateur de démontrer qu'il a agi avec bonne foi. Personne ne mérite de se retrouver sans toit. Notre gouvernement doit donc poursuivre et accentuer ses efforts en s'assurant que les droits des locataires soient respectés, tout en respectant, bien entendu, ceux des locateurs.

• (16 h 10) •

Autre point, toujours dans un souci de mieux protéger les locataires, il faut leur permettre de conclure un bail de manière plus éclairée lorsque le logement est situé dans un immeuble neuf ou ayant fait l'objet d'un changement d'affectation récent. Ils doivent être en mesure de connaître le loyer maximal que le locateur pourrait exiger dans les cinq années à venir, soit la période pendant laquelle les locataires ne bénéficieront pas du mécanisme de fixation de loyer. Par ailleurs, cette disposition permettrait aussi aux locateurs de conserver la marge de manoeuvre que leur confère la clause F pour ajuster les loyers en fonction de leurs coûts réels d'exploitation au cours des cinq premières années suivant la construction. Au bout du compte, tout le monde serait gagnant.

Notons que cette mesure s'inscrit en continuité avec une autre mesure découlant de la loi modifiant diverses dispositions législatives, principalement l'habitation, adoptée en 2022. En effet, nous avons établi un mécanisme de contrôle des loyers en cas de changement d'affectation d'un immeuble où étaient auparavant offerts des services personnels aux aînés. En somme, nous avons fait part de notre intention de poursuivre nos efforts pour améliorer les règles entourant la clause F. Nous y voilà donc, c'est ce que nous faisons avec notre nouvelle proposition. Et ce serait un gain notable pour les locataires sans être un frein pour la construction de logements.

La cession de bail. Il s'est dit beaucoup de choses au sujet de la cession de bail depuis le dépôt du projet de loi. Une chose est claire pour notre gouvernement, la cession de bail est un outil fondamental pour permettre aux locataires de se libérer de leurs obligations. À ce titre, il nous apparaît important de leur donner une possibilité encore plus grande de s'en libérer. C'est pourquoi nous proposons qu'en cas de refus du propriétaire d'accepter un cessionnaire pour un motif autre qu'un de ceux reconnus par le Code civil du Québec, celui-ci doive alors libérer son locataire de ses obligations.

Je conclurai donc en réitérant que nous devons ensemble poursuivre les travaux du projet de loi n° 31 afin qu'il soit adopté dès que possible, parce qu'il va assurément concourir à notre objectif commun, travailler collectivement et en concertation afin d'améliorer le contexte du marché locatif, améliorer le contexte du marché locatif dans l'intérêt premier des ménages québécois. Les mesures que nous proposons nous permettront de faire un pas de plus pour offrir des milieux de vie de qualité aux Québécoises et Québécois.

Notre gouvernement ne prétend pas que le projet de loi est une réponse entière à la crise actuelle, il serait d'ailleurs invraisemblable de penser qu'une seule initiative à elle seule peut faire autant de miracles, mais il fera une différence. Comme je l'ai dit d'emblée, nous avons d'autres projets, nous travaillons avec tous les partenaires en habitation, et c'est le cumul de ces projets et de ces mesures qui permettront d'amoinrir les effets de la crise. Je suis persuadée que chaque geste que nous posons est important. Unissons donc nos forces plutôt que de nous diviser, déployons des efforts en synergie et faisons preuve de créativité et d'adaptation plutôt que de travailler en silos. C'est ainsi que nous réussirons réellement à soutenir les ménages québécois. L'habitation est un domaine prioritaire pour le Québec, et nous avons le pouvoir d'agir concrètement, dans les prochains jours, pour améliorer la qualité de vie de personnes et de familles dans toutes nos collectivités grâce à nos actions et à nos décisions.

Maintenant, je serai à votre écoute parce que vos commentaires et vos idées sont essentiels pour alimenter nos échanges. Alors, ayons des échanges constructifs, des décisions réfléchies et soyons ouverts. Merci. Je vous remercie, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle avec la députée de Mille-Îles. Vous avez 20 minutes.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Alors, bonjour à tous. Moi aussi, je remercie les... tous ceux qui sont ici présents, les membres du gouvernement, les élus de l'opposition, mais aussi le personnel, là, qui accompagne le gouvernement, parce que je suis certaine qu'ils vont nous aider tout au cours des échanges qu'on aura lors de cette étude détaillée. Donc, je remercie également tous les groupes qui sont venus en consultations particulières et tous ceux qui ont fait... qui ont envoyé des mémoires. Nous en avons reçu beaucoup, des mémoires, tous plus pertinents les uns que les autres, et les échanges que nous avons eus en consultations particulières étaient très, très, très pertinents, alors je les remercie.

La ministre l'a mentionné, ce projet de loi là ne va pas créer... régler la crise du logement, elle a dit, «à lui seul». Je dois dire qu'il y a peu, en fait, d'éléments, dans ce projet de loi, qui vont contribuer à régler la crise du logement tout court. Il est effectivement complémentaire, mais je pense qu'on pourrait certes l'améliorer fortement avec des amendements pour lui donner un peu plus de tonus et le rendre encore plus complémentaire à tous les autres... à toutes les autres mesures qui sont nécessaires.

Évidemment, ça va nous prendre un plan en habitation, autrement la crise du logement, on ne pourra pas du tout la régler sans mesures substantielles.

Je voudrais juste avoir le temps. Je m'excuse.

Une voix : ...

Mme Dufour : O.K. Excellent. Merci. Donc, la ministre a mentionné, dans ses notes introductives, là, que nous avons besoin de logements sociaux abordables de façon importante, et c'est vrai et c'est ce que je dis, d'ailleurs, depuis plusieurs mois, depuis que je suis élue. Et donc, dans ce sens, on viendra avec des amendements pour tenter de peut-être, justement, soutenir davantage la production, là, de logements sociaux. Évidemment, ça prend des investissements, mais, de notre côté, là, je viendrai avec des amendements qui permettront d'en faire davantage sans investissement, nécessairement, puisqu'on ne peut pas introduire ce genre d'amendements là dans un projet de loi.

Et je vais rappeler maintenant, peut-être, certaines des positions que nous avons prises. Il y en a que j'avais annoncées avant, avant l'étude, il y en a qu'on a prises au fur et à mesure, en entendant les groupes.

Donc, peut-être un rappel que la cession de bail, ça, c'est quelque chose pour lequel nous avons pris une position où nous avons, dans le fond, décidé que... On est d'accord que ça prend un équilibre, qu'il faut un juste milieu entre les droits du propriétaire et du locataire, mais par contre, actuellement, on vit dans un marché tellement déséquilibré qu'on ne croit pas que ce soit le bon moment pour introduire ce changement. Et, certes, ça n'améliorera pas la situation de la crise du logement si on retire cet élément-là qui actuellement sert, disons, aux locataires pour assurer une certaine abordabilité des logements. Et donc, en ce sens, nous sommes contre la proposition qui est proposée dans le projet de loi concernant la cession de bail, et... mais par contre nous sommes conscients qu'il y a un enjeu et que les propriétaires ont une inquiétude quant à ce qui est fait avec leurs biens, et c'est normal. Donc, c'est pour ça que nous croyons qu'il est important de vraiment interdire la marchandisation de la cession de bail et aussi de la sous-location, parce qu'on voit aussi qu'il y a des abus du côté de la sous-location, et c'est un amendement que je déposerai en ce sens. L'objectif est tout simplement aussi de protéger autant le propriétaire que le futur locataire qui n'est pas nécessairement au courant qu'il y a une marchandisation sur son dos, et c'est dans le but, là, d'assurer une abordabilité pour tous.

Évidemment, bon, plusieurs groupes nous ont parlé du registre des loyers, et, s'il y a eu un tel tollé et qu'il y a autant de demandes pour faire un registre de loyers, c'est parce que la clause G ne fonctionne tout simplement pas. Elle existe, elle est dans le bail, mais peu la remplissent, et, s'ils la remplissent, il n'y a aucun moyen de valider. Et les conséquences, si on ne la valide pas, sont assez mineures, hein, on parle d'amendes d'environ 250 \$ prévues au Code civil. Donc, nous croyons qu'il est important de renforcer la clause G et on fera des propositions en ce sens-là.

Je voudrais rappeler aussi qu'il y a eu un projet de loi qui a été déposé il y a environ deux semaines, de ma part, pour interdire les évictions pour faire de l'hébergement touristique temporaire. Et ça, c'est... on croit qu'il y aurait possibilité peut-être de l'intégrer dans ce projet de loi là, cette interdiction-là, pour... On a parlé que le projet de loi venait encadrer, mieux encadrer les évictions, bien ça, c'en est un, élément. Actuellement, je l'ai mentionné à l'époque, on ne manque pas d'hébergement touristique du tout. Actuellement, ce qu'on manque, c'est des logements. Alors, il faut trouver des moyens de ramener des logements sur le marché, mais il faut surtout ne pas en perdre davantage pour faire des... du genre d'Airbnb ou autres de ce genre. Il y a énormément, actuellement, de mouvement, on a vu qu'il y a beaucoup de villes, New York, on le voit sur la côte Ouest, on le voit aux États-Unis, qui agissent et qui veulent interdire, justement, les évictions et même aller plus loin que ça. Donc, je crois qu'il faut absolument continuer dans ce sens. Il y a eu des avancées pour les hébergements touristiques temporaires, mais on doit aller plus loin.

• (16 h 20) •

Il est aussi nécessaire de s'attaquer à tout ce qui est l'enjeu de l'insalubrité. On n'en parle pas du tout, là, dans ce projet de loi là, mais ça nous a été... Bien, en fait, on le voit dans les médias régulièrement, les enjeux d'insalubrité, et

il y a des groupes qui sont venus témoigner. Et donc on croit qu'il est important d'intégrer, peut-être, des dommages punitifs pour les propriétaires qui laissent vivre leurs... les locataires dans des... ce qu'on pourrait dire des taudis. Et, comme on est en manque de logements criant, bien, les gens acceptent de vivre dans ces conditions-là et... Mais par contre on croit qu'il est absolument nécessaire d'encourager les propriétaires à maintenir leurs logements en meilleur état en améliorant le retour sur investissement lorsqu'ils font des rénovations pour maintenir le logement en état. Donc, on viendra aussi avec des propositions dans ce sens-là. Et, si on encourage les propriétaires à maintenir et à le faire de façon qu'ils rentrent dans leur argent, bien, peut-être qu'on verra une amélioration du parc locatif. Et, on l'a vu, le parc locatif est vieillissant, et donc il est important de s'y attaquer autrement. On risque de voir, malheureusement, de plus en plus de taudis. Et on l'a vu, là, dans les logements, par exemple les HLM, que, quand on ne rénove pas, bien, éventuellement, on les perd, et ils deviennent barricadés, et on n'est pas gagnant, personne.

Je l'ai dit, il faut des investissements massifs en logements sociaux, mais par contre ce qu'il ne faut pas, c'est affaiblir le logement social qu'on a déjà. Donc, on en manque beaucoup, là, de logements sociaux, on en manque énormément, mais c'est important de ne pas affaiblir le logement social qu'on a déjà. Et donc, en ce sens, il y a plusieurs articles du projet de loi que je vais proposer de modifier pour préciser certains termes. Notamment, par exemple la CMM, la Communauté métropolitaine de Montréal, on veut lui permettre de pouvoir financer de l'habitation; bien, je vais venir proposer des amendements pour que ce soit clair que ce n'est pas de l'habitation privée mais bien communautaire, et donc qu'on se concentre sur des logements sociaux abordables et communautaires.

Ensuite, je l'ai souligné, quand on y arrivera, à ce moment-là de l'étude, je vais revenir là-dessus, mais j'ai une préoccupation quant au désir de la société, la SHQ, la Société d'habitation du Québec, de percevoir certains frais pour des services offerts à la population dans un objectif d'autofinancement. On a eu une rencontre technique, hier, avec le ministère où on a... j'ai posé des questions à cet effet-là, mais, en toute franchise, je n'étais pas rassurée des réponses, et donc j'y reviendrai.

Par contre, il y a quand même des bons coups, là, dans le projet de loi, là, et je dois le souligner. Et donc, évidemment, le meilleur encadrement, la ministre en a parlé, des évictions, ça, c'est un grand plus. Puis il en manque, là, comme j'ai parlé, les hébergements touristiques, notamment, mais il y a quand même un meilleur encadrement : le fardeau de la preuve, la présomption de refus. Donc, aujourd'hui, on... en tout cas, tel que proposé, un locataire qui ne répond pas à l'avis d'éviction, bien, on va... c'est... la présomption, c'est qu'il a refusé. Et ça, c'est un grand plus parce que des gens ont été évincés... tout simplement qu'ils n'ont pas eu le temps de répondre. Et ça, c'était un problème. Donc, ils avaient 10 jours auparavant. Donc, ça, c'est un... c'est une amélioration. Et le fardeau de preuve est renversé.

Par contre, je dois souligner que ce qu'on a vu, ce qu'on a entendu, c'est que, dans les contestations au Tribunal administratif du logement, il y a à peu près 10 fois plus, aujourd'hui, de contestations par rapport aux reprises de logements qu'aux cessions... aux évictions, pardon. Donc, le processus de reprise semble de plus en plus populaire, et donc il faudra aussi le regarder puisque peut-être que c'est la façon de contourner, dans certains cas, pour faire une éviction qu'on n'aurait pas pu faire. Il faut juste s'assurer qu'on ait les mêmes encadrements que pour les reprises, et on en discutera quand on y sera.

Je vais peut-être revenir sur les consultations particulières. On a entendu beaucoup de groupes, et, vraiment, les groupes étaient tous très pertinents. Il y a des groupes qu'on aurait aimé entendre qu'on n'a pas entendus, malheureusement, notamment le Centraide du Grand Montréal qui nous avait fait une présentation fort intéressante, au printemps dernier, et qui travaille très fort sur l'itinérance. Donc, ça aurait été bien de les entendre, parce que l'enjeu du logement est intimement lié, actuellement, à l'itinérance. Et il y a la Confédération québécoise des coopératives d'habitation que nous avons demandé à entendre au départ, mais qui n'avait pas été retenue comme groupe, et le Regroupement québécois des résidences pour aînés. Je crois qu'un collègue ici va déposer une demande, je crois qu'il... pour entendre ces groupes, du moins le dernier, donc des groupes d'aînés, parce que c'est un enjeu. Les aînés sont les personnes peut-être les plus vulnérables dans toute cette situation-là, des gens qui n'ont plus la possibilité de trouver un nouvel emploi, qui ne travaillent plus, que les revenus sont maintenant très limités et qui se retrouvent, là, dans toutes sortes de situations très vulnérables. Et on l'a vu ou on l'a entendu aussi avec le groupe de la FADOQ, qui est venue, mais d'autres, des mémoires, le mémoire, notamment, de l'Association des comités de résidents officielle du Québec qui nous a mentionné les enjeux avec les résidences pour personnes âgées où il y a toute une gamme de services qui sont facturés et qu'il y a peu de contrôle de ce côté-là, et des aînés se trouvent un peu, malheureusement, là, à la merci, n'ayant pas d'autre endroit où loger.

Donc, ça aurait été bien d'entendre ces groupes-là. Heureusement, par contre, on a beaucoup insisté pour entendre la ville de Gatineau et un certain jeune homme, David Searle, qui est venu nous présenter des... Parmi les plus intéressantes propositions, donc, la ville de Gatineau nous a parlé de sa particularité... de sa proximité avec Ottawa qui la rendait si particulière. Et donc je suis contente que, malgré plusieurs efforts, que finalement le gouvernement ait accepté de les entendre, du moins la ville de Gatineau.

Mais ce qui ressort de toutes ces consultations-là, c'est que, dans la mouture actuelle, le projet de loi déplaît à l'ensemble des organismes en habitation. Et c'est ce qui est étonnant, c'est que même les groupes de protection des propriétaires étaient insatisfaits. Et, par exemple, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec est venue dire qu'il était incomplet, qu'il ne venait pas lutter contre la crise du logement. Évidemment, tous les groupes de locataires ont décrié la cession de bail, mais d'autres clauses également qui ont été touchées, là, dans ce projet de loi là.

Donc, dans l'ensemble, je pense que ça fait le tour des discussions que nous avons vues, mais, comme je disais, il y aura beaucoup de travail à faire dans l'étude détaillée, maintenant, pour améliorer ce projet de loi là. Moi, je suis... je viens ici de façon constructive. On a toute une série d'amendements. Je suis contente d'entendre que la ministre est ouverte. Elle souhaite qu'on soit ouverts de notre côté, je souhaite la même chose, qu'elle soit ouverte à entendre

nos amendements et qu'on en discute. Puis je pense que, même s'il n'est pas... ce n'est pas un projet de loi qui a beaucoup d'articles, j'ai l'impression qu'on va avoir beaucoup plus d'amendements que le nombre d'articles qu'il y a présentement. Donc, voilà. Alors, merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la députée de Mille-Îles. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition, avec le député de Laurier-Dorion.

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Donc, voilà, c'était un moment très attendu, le début de l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Un projet très, très attendu, je le disais, parce que la question du logement, de l'habitation, la crise du logement est devenue un enjeu central dans la société québécoise, et pas seulement la nôtre, mais en particulier la nôtre. Et heureusement que ce sujet-là est abondamment traité par différents acteurs de la société, y compris ici, dans l'enceinte de l'Assemblée nationale, par les diverses formations politiques, là.

Vous le savez, moi, vous commencez à me connaître, ce n'est pas la première fois que je parle de la crise du logement, c'est depuis que j'ai été élu, en 2018, et c'est avec raison que je l'ai soulevée. Mais d'emblée je pense que j'aimerais commencer mon intervention, mon intervention préliminaire en... bien, tout d'abord, en remerciant tout d'abord la ministre de l'Habitation d'avoir enfin présenté ce projet de loi et se mettre quelque chose sous la dent en termes de travaux parlementaires. Et je salue également la contribution de différents acteurs institutionnels à cet effort-là. Je pense que je salue le président, aussi, du Tribunal administratif du logement, M. Patrick Girard, ainsi que... je crois savoir que la...

• (16 h 30) •

Une voix : ...

M. Fontecilla : «Girard», je vous ai appelé? Simard. Pardon! Je vous ai débaptisé, M. Simard, là, excusez-moi, là.

Une voix : ...

M. Fontecilla : Oui, c'est un autre, c'est quelqu'un d'autre ici, dans l'Assemblée nationale. Donc, je pense aussi que la Société d'habitation du Québec a aussi mis la main à la pâte. Je salue également nos collègues, autant de l'opposition que la partie ministérielle, la députée de Labelle, du Lac-Saint-Jean, de Jonquière ainsi que de Côte-du-Sud, de participer à cette commission parlementaire.

Donc, tel que je le disais, là, la crise du logement fait partie aujourd'hui du débat, du débat dans la société québécoise, là, et heureusement, heureusement. Malheureusement, le gouvernement de la CAQ a passé le... son premier mandat, une très bonne partie de son premier mandat, à nier l'existence même de cette crise-là. Je n'ai qu'à vous citer le ministre des Finances, qui était déjà là dans le premier mandat, qui, le 7 juin 2019, nous disait... nous disait qu'«au Québec nous avons un marché en équilibre qui va bien», et je le cite, alors que ce n'était pas du tout le cas.

On connaît les manifestations multiples de cette crise du logement, mais j'aimerais parler tout particulièrement d'une manifestation peut-être la plus grave, là, c'est l'augmentation assez substantielle du nombre des personnes en situation d'itinérance au Québec, là. Il y a eu un recensement dernièrement, dont... un dénombrement, plutôt, qui... dont les résultats ont été publiés il y a quelques semaines, quoi, qui nous disait qu'il y avait 10 000 personnes en situation d'itinérance au Québec, et pas seulement... pas seulement dans les grandes villes comme Montréal ou même Québec, mais un peu partout à travers le Québec, là. Je me rappelle même d'avoir vu des articles de... la présence de l'itinérance dans une petite ville comme Mont-Laurier, située dans les Laurentides.

Donc, c'est pour prouver l'ensemble... pour pouvoir constater l'ampleur du phénomène de l'itinérance, et il faut s'éloigner de la vision comme quoi l'itinérance est produite par des situations très personnelles, souvent liées à des histoires de trajectoires de vie malheureuses qui nous amènent à une dégradation de notre santé physique et mentale et, finalement, à la perte du logement. Le dénombrement qui a été publié nous indique que 25 % de ces 10 000 itinérants dénombrés, parce que c'est l'itinérance visible seulement, venaient des... c'étaient des personnes qui avaient perdu leur logement suite à une reprise, suite à une éviction, sur principalement ces deux cas de figure, donc, et, beaucoup, la crise de l'itinérance est liée de façon... et je ne suis pas le seul à faire ce lien-là, est étroitement liée à la crise du logement.

Donc, le problème de l'itinérance, ce n'est pas seulement un problème de santé et services sociaux, c'est aussi un problème de planification, un problème de vision en termes de politiques en habitation, là. Donc, depuis longtemps, longtemps que différentes formations politiques, dont la mienne, et différents acteurs, les comités logement, le FRAPRU, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, et tant d'autres intervenants dans le domaine du logement, tiraient la sonnette d'alarme, mais on a perdu des années précieuses à ne pas agir sur cette problématique-là, des années où on pourrait ou on aurait pu intervenir et prévenir ne serait-ce que certains aspects ou conséquences de cette crise du logement, parce que, M. le Président, c'est important de le placer d'emblée, on dit souvent que la crise du logement actuelle est provoquée, est causée par l'absence de construction d'habitations, alors que plusieurs intervenants sont venus nous dire qu'elle est aussi... cette crise du logement, elle est accentuée, aggravée par, justement, l'absence d'une législation qui permet un meilleur contrôle des pratiques abusives, là. Et heureusement qu'au Québec, là, on a fait certaines avancées par l'existence même du Tribunal administratif du logement, parce que, dans l'absence de cette instance-là, la crise du logement, elle pourrait être encore pire de ce que nous vivons aujourd'hui.

Donc, oui, la crise du logement peut s'expliquer par l'absence ou l'insuffisance dans la construction de logements en particulier locatifs, mais aussi par, souvent, les insuffisances en termes de contrôle des pratiques qui se déroulent dans ce domaine-là. Donc, c'est important, et j'ai parlé de l'itinérance comme une... la manifestation peut-être la plus grave de la crise du logement, mais cette crise du logement se manifeste aussi par d'autres types de phénomènes qui affectent durement ou qui menacent les 1,3 million de ménages locataires au Québec, là.

Tout d'abord, mentionnons d'emblée les augmentations fulgurantes des loyers souvent, très souvent, de façon abusive, qui dépassent très largement les indices d'augmentation des loyers publiés par le Tribunal administratif du logement au mois de janvier à chaque année et qui se produisent surtout, surtout, lorsqu'il y a un changement de locataire. Vous le savez, au Québec, M. le Président, à chaque année, il y a énormément de locataires qui déménagent pour différentes raisons, tout autant... toutes justifiées les unes que les autres, et c'est à ce moment-là qu'un certain nombre de propriétaires profitent pour faire des augmentations très salées des loyers.

J'ai... Il y a un article qui est apparu, quoi, il est apparu hier ou avant-hier, de la société canadienne d'habitation... de la société... SCHL, société canadienne d'habitation et d'hypothèques, bon, qui nous informait qu'au Québec, là, lors des changements de locataire il y avait... en moyenne, là, on notait une augmentation moyenne des loyers de 13 %, alors que, M. Simard pourrait nous le dire, l'indice au Québec, là, c'est autour de 2 %, 2,5 %, là, donc, quoi qu'il en soit, des augmentations faramineuses, et cela, c'est accompagné d'autres types de pratiques assez condamnables, comme, par exemple, les évictions qui... de mauvaise foi ou, encore une fois, de reprise... parce qu'il y a deux... il y a deux procédures, la procédure d'éviction pour travaux et pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation ou encore la procédure de reprise pour installer, par exemple, une personne proche ou un parent, là, dans un logement anciennement occupé par un locataire.

Il y a aussi le phénomène de transformation, et ma collègue de Mille-Îles en a parlé, la transformation des logements locatifs en chambres touristiques de... encore une fois, le phénomène Airbnb, et heureusement qu'il y a eu des mesures prises par le gouvernement pour limiter ce type de pratique là, mais ça existe encore et c'est nécessaire d'être encore plus strict pour limiter les opérations de transformation des logements locatifs, très souvent, là, dans... pour des compagnies comme Airbnb. Ça retire des unités locatives du marché et ça aggrave la pénurie de logements locatifs, ce qui fait... Encore une fois, ça exerce une pression à la hausse sur les loyers.

Il faut aussi nommer de... et c'est très important, là, c'est la situation des personnes âgées qui vivent toutes sortes de situations dramatiques en termes d'habitation, en particulier des pratiques d'éviction, malgré la présence des lois qui ne sont, pour... très souvent qui sont méconnues de la part des locataires âgés qui ne connaissent pas ces lois-là qui pourraient les protéger et qui constituent une population vulnérable, une population cible pour la pratique de ces... pour certaines pratiques spéculatrices, parce que c'est des locataires qui, souvent, restent depuis très longtemps dans le même logement, donc qui paient un loyer moins cher, c'est des personnes vulnérables qui souvent, encore une fois, ne connaissent pas les lois, qui sont facilement... qu'on peut intimider plus facilement. Elles sont donc l'objet de beaucoup, et je le dis entre guillemets, beaucoup de sollicitude de certains spéculateurs qui profitent de la faiblesse de ces personnes-là pour les mettre à la rue carrément à travers des évictions de mauvaise foi, là.

• (16 h 40) •

Donc, c'est dans ce contexte-là qu'on arrive... qu'on voit l'arrivée du p.l. n° 31 avec beaucoup d'espoirs, et c'est des espoirs suscités par la ministre de l'Habitation elle-même, qui a passé les six premiers mois de l'année 2023 à nous dire qu'elle faisait des consultations, qu'elle parcourrait le Québec pour voir la réalité, entendre les avis de la part des différents groupes. Et donc on s'attendait à ce qu'elle nous présente un projet de loi qui... Je ne lui demande pas de régler la crise du logement par un simple projet de loi, mais je lui demande quand même de régler les principaux problèmes, là, qui sont constatés depuis longtemps, mais elle arrive avec un projet de loi malheureusement nettement insuffisant, qui comporte quand même quelques petites avancées, on va... j'aurai l'occasion d'en parler, mais surtout qui comporte un recul très important, le retrait ou l'abolition, à toutes fins pratiques, de la cession de bail, le seul moyen à la disposition des locataires pour contrôler le prix des loyers et le seul moyen pour beaucoup de locataires d'avoir accès à un logement décent.

Tout cela, M. le Président, aurait pu éviter... être évité, à mon avis, si la ministre de l'Habitation s'était dotée auparavant, là, d'une véritable... d'une vision de ce qu'il faut faire en termes d'habitation au Québec, assortie, évidemment, d'un plan d'action qui est fondé sur une consultation des différents acteurs, qui reflète une réalité, qui fait un diagnostic sur la crise du logement afin de déterminer les pistes d'actions pour soulager cette crise-là. Jusqu'à présent, on ne l'a pas, cette vision-là, ce plan d'action. Donc, on agit un peu à l'aveuglette. On s'attaque à certains problèmes et on ne s'attaque pas à d'autres problèmes. Il y a un manque de cohérence dans l'action gouvernementale en matière de logement.

Et c'est encore plus urgent de se doter d'une politique et d'une vision en habitation, surtout que la ministre, la semaine dernière, vient de signer une entente avec le gouvernement fédéral, et je l'en félicite, de 900 millions de dollars. Je suppose que le gouvernement fédéral était tout aussi pressé qu'elle à arriver à cette entente-là. Étant donné la grave crise du logement qui affecte l'ensemble des provinces canadiennes, il faut des résultats. Donc, il va y avoir 900 millions de dollars, quand même un montant substantiel, là, et la question que je lance à la ministre, que je lui pose ici, et je vais lui poser aussi dans d'autres contextes, que va-t-elle... Quel est son plan pour dépenser ces 900 millions? Est-ce qu'elle a une vision? Est-ce qu'elle a un plan d'action? Qu'est-ce qu'elle va faire avec les 900 millions? Va-t-elle les dépenser seulement... Va-t-elle financer encore une fois la construction de logements locatifs privés? Va-t-elle faire du logement social? Il y a beaucoup de gens qui se posent cette question-là.

Donc, c'est important d'avoir une vision et d'avoir des réponses de la ministre de l'Habitation concernant l'utilisation de ces 900 millions, mais revenons à l'objet de notre travail ici, en commission parlementaire, le projet de loi n° 31, là, et allons-y pour... concrètement pour la cession de bail, là, qui existe dans notre Code civil depuis 1866,

ce n'est pas une nouveauté, et l'obligation, pour les propriétaires, d'avoir un motif raisonnable pour refuser la cession de bail, ça remonte à 1973. Et donc faites le calcul, M. le Président. Ça fait plusieurs décennies que le Québec vit avec la cession de bail, là, sans que ça ait causé des catastrophes.

En 1991, il y a eu une réforme qui... du Code civil qui a permis de clarifier certains articles, notamment pour mieux distinguer la sous-location de la cession de bail, et c'est à ce moment-là qu'on a introduit le motif... la notion de motifs sérieux pour refuser la cession de bail, et les motifs sérieux, c'est souvent... pas uniquement, mais c'est souvent lié à une question de solvabilité du bénéficiaire de la cession de bail. Ce n'est pas n'importe quel motif, là. Donc, ça doit être vraiment, vraiment très sérieux, comme, par exemple, la capacité de payer de la personne qui a reçu la cession de bail. Il y a d'autres secteurs aussi où la cession de bail n'est pas permise par le Code civil, par exemple dans tous les endroits où il y a, par exemple, une liste d'attente, par exemple une résidence étudiante, ou un OSBL d'habitation, ou, par exemple, pour une coopérative, là.

Et donc la notion des motifs sérieux est bien définie dans le Code civil et, déjà, elle offre beaucoup de latitude aux propriétaires pour refuser, de façon raisonnée et pour une raison sérieuse, là, une cession de bail. Une simple appréhension du propriétaire ne suffit pas pour refuser une candidature. Sa décision doit s'appuyer sur des faits fondés, et, par exemple, cela implique notamment qu'un propriétaire ne peut pas faire une... refuser une cession de bail, là, sur un motif discriminatoire, par exemple, la personne qui reçoit le... qui est bénéficiaire de la cession de bail sur l'aide sociale ou en raison de la présence d'un enfant. La cession de bail ne contrevient pas non plus à l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne, même si elle pose certaines limites au droit de propriété. On va se le rappeler, M. le Président, le droit de propriété n'est pas absolu parce que... dans ce cas-ci, tout simplement parce que l'habitation, avoir un toit sur la tête... l'habitation n'est pas un bien comme un autre.

Donc, d'ailleurs, on peut se poser la question, M. le Président, pourquoi la ministre de l'Habitation a décidé d'introduire des modifications substantielles dans la cession du bail, là, dans la partie résidentielle du Code civil, là, qui concerne les locations en général, et non pas dans la partie commerciale. Il est toujours possible, au Québec, là, de céder son bail commercial. Et j'aimerais avoir des réponses de la ministre, là. Quelle est sa... quelle est la logique qui pousse à limiter grandement ou à rendre inutile la cession de bail dans le secteur résidentiel mais pourtant à conserver la même... la possibilité de cession de bail dans le secteur des baux commerciaux?

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

M. Fontecilla : Donc, M. le Président, on va étudier avec beaucoup d'attention ce projet de loi. Et j'aimerais, en terminant, déposer deux motions préliminaires, si vous me permettez de les lire immédiatement ou...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, mais, normalement, il y a une... J'allais le demander par la suite, parce que...

M. Fontecilla : Je vous le demande tout de suite.

Le Président (M. Schneeberger) : J'allais le demander. Alors là, vous avez terminé. Alors, oui, vous pouvez les déposer.

M. Fontecilla : Donc, qu'en vertu de...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, est-ce qu'il y avait d'autres interventions avant de finir? Je ne penserais pas, mais... Oui, M. le député de Laurier-Dorion, vous avez l'accord pour déposer vos motions préliminaires.

M. Fontecilla : Très bien. Est-ce que j'ai du temps pour les expliquer ou je les dépose seulement...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, vous avez du temps, c'est une à la fois, par contre.

Motion proposant d'entendre le Regroupement québécois des résidences pour aînés, l'Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec et l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées

M. Fontecilla : Parfait, une à la fois, oui. Écoutez, la première, c'est concernant... c'est :

«Qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure, la Commission de l'aménagement du territoire, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi n° 31, la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, tiens des consultations particulières et qu'à cette fin, entende les groupes suivants : le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA); l'Association des retraitées et retraités de l'éducation et [d'autres] services publics du Québec (AREQ-CSQ); et l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR).

«Ainsi que tout autre groupe jugé pertinent par la commission.»

Très rapidement, c'est pour... Oui?

• (16 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : ...juste que cette procédure... Alors, vous l'avez déposée. Juste... Maintenant, le temps que tous les parlementaires la reçoivent aussi, juste bien vérifier que vous l'avez envoyée à la CAT@assnat.qc.ca, au niveau du Greffier, et puis, par la suite, soit vous pouvez continuer. S'il y a une demande de suspension, on pourra en prendre note, c'est correct, sinon vous avez 30 minutes maximum pour...

M. Fontecilla : Pour expliquer cette motion, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Pour expliquer votre motion, voilà.

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Donc, écoutez, je vais commencer par le plus récent. Cet après-midi, M. le Président, vous étiez là au salon bleu, et il y a eu une motion, qui a été adoptée à l'unanimité par l'ensemble des députés présents à l'Assemblée nationale, portant sur la question de la nécessaire protection des locataires aînés. Je veux en faire la lecture parce que c'est important de constater les consensus autour de cette question-là :

«Que l'Assemblée nationale prenne acte de l'augmentation de 44 % de l'itinérance selon le dernier rapport sur le dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible;

«Qu'elle s'inquiète des déclarations des organismes en itinérance qui soulignent une augmentation de l'itinérance chez des personnes aînées ayant été victimes d'une expulsion de leur logement;

«Que l'Assemblée nationale demande au gouvernement de mieux soutenir les locataires aînés en protégeant leur droit au logement.»

Donc, l'ensemble des députés du salon bleu, y compris de la partie gouvernementale, ont adopté cette motion-là. Et on sait, M. le Président, qu'il y a un très grand problème concernant les évictions de mauvaise foi et, des fois, les reprises aussi, là, des personnes en... des personnes aînées, et il est nécessaire, en tant que gouvernement, que le gouvernement s'attaque à cette problématique-là pour mieux protéger les locataires aînés qui sont souvent victimes de ces... des évictions abusives de mauvaise foi.

Donc, on sait que depuis 2016, après l'adoption, par l'ancienne... l'adoption de la loi n° 492, portée par notre ancienne collègue députée de Gouin, Mme Françoise David, là, qui faisait en sorte d'éviter les... sauf certaines exceptions, d'éviter la procédure d'éviction des aînés ayant 70 ans et plus qui avaient résidé au moins pendant 10 ans dans le même logement et qui avaient un revenu maximal de... un revenu maximal admissible lui permettant, grosso modo, de postuler pour une habitation de loyer modique, là, dans un office d'habitation au Québec, cette loi est venue, oui, protéger les locataires, mais, avec l'accentuation, l'approfondissement de la crise du logement, on se rend compte que ce n'est pas suffisant, il faut aller plus loin.

Il faut moderniser cette loi-là et actualiser les critères en présence et, pour cela, il faut entendre les différents groupes représentant les personnes aînées à travers le Québec, là. Je vous en ai nommé trois, on pourrait en nommer d'autres qui travaillent autour de ces questions-là, donc, pour avoir encore une fois une bonne idée de la situation... la situation locative des personnes aînées et des principaux... des principales difficultés qu'elles rencontrent concernant leur habitation, des menaces qu'elles subissent, là, et des conséquences, des conséquences souvent très malheureuses, d'une éviction pour une personne aînée qui reste depuis longtemps dans le même logement.

Donc, c'est important, donc, d'entendre ces groupes-là pour permettre aux parlementaires, permettre aux députés d'avoir une connaissance beaucoup plus précise de la situation des aînés. Écoutez, on ne parle pas de gens qu'on ne connaît pas. Les aînés, on les côtoie de façon quotidienne. Ça pourrait être notre tante, notre mère, notre père. C'est des personnes qui sont proches, et donc... et des personnes qui sont souvent très, très, très fragiles, là. Donc, c'est important, là, d'entendre les groupes, là, qui connaissent bien la réalité de ces personnes-là afin de permettre aux députés de mettre en pratique la motion qui a été adoptée aujourd'hui, là, en vue d'une meilleure protection des citoyens... de nos concitoyens et nos concitoyennes aînés, parce qu'il faut aller... il faut dépasser la simple déclaration... la simple déclaration de principe. Nous avons adopté une motion aujourd'hui, et beaucoup de gens, au Québec, là, s'attendent à ce que, suite à l'adoption de cette motion par tous les députés et toutes les députées de l'Assemblée nationale... qu'on passe aux actes et qu'on étudie sérieusement la possibilité d'améliorer les protections accordées aux citoyens aînés dans le domaine du secteur locatif.

Donc, je pense qu'il faudrait entendre ces groupes-là. On sait qu'il y a énormément de groupes, là, qui ont déposé des mémoires dans le cadre des travaux de l'étude détaillée de... l'étude du p.l. n° 31, et on n'a pas entendu l'ensemble des groupes, là. Je pense que les députés présents ici, autour de la table, gagneraient à entendre l'opinion et la vision de ces groupes-là qui représentent les aînés. Donc, je vous invite à procéder au vote et j'invite mes collègues députés à adopter cette motion-là. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons mettre aux voix... Oui, députée de Mille-Îles?

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Oui, M. le Président. Désolée, ça va très vite. Moi, je suis en accord avec la motion de mon collègue député de Laurier-Dorion. D'ailleurs, j'ai pris connaissance... Et là je le cherche. Vous m'excuserez, j'ai beaucoup de papiers ici et je cherche le mémoire du groupe... ah! voilà, merci, fort pertinent, que nous avons reçu, de

l'Association des comités de résidents officielle du Québec. En tout cas, c'est un des mémoires, en tout cas, qui... Il y a peu de mémoires qui touchaient les personnes âgées, mais, on l'a vu, les personnes âgées sont vulnérables face à la situation de la crise du logement, les augmentations incontrôlées, et donc ils font des propositions fort intéressantes, puis je pense que... Moi, j'ai lu le mémoire et je me suis dit : J'aurais aimé pouvoir les interroger sur plusieurs éléments. On se pose des questions. Est-ce qu'on doit rédiger l'amendement de telle façon ou de telle façon? Donc, on a certains doutes que... En discutant avec les groupes, ça nous aurait permis d'avoir un meilleur éclairage.

Je voudrais souligner que le groupe de la FADOQ, que nous avons entendu, bien, c'est le seul groupe qui représente les âgés que nous avons entendu, et ça, c'était à notre demande. On a d'ailleurs insisté assez... on a eu à le faire plusieurs fois parce qu'il n'était pas retenu, au début, comme groupe, mais, ceci dit, à juste titre, la FADOQ, ce n'est pas que... Elle ne se dédie pas qu'aux personnes vivant en résidence pour personnes âgées, disons, son champ d'action est beaucoup plus large, et donc ce n'est pas sa spécialité. Ils nous l'ont dit, même, la FADOQ, dans leur mémoire.

Alors, ce que... le collègue, ce qu'il propose, c'est de rencontrer des groupes que c'est ça, leur spécialité. Alors, je pense que ce serait fort pertinent de les entendre, moi, particulièrement ce groupe-là, là, que j'aimerais entendre. Je connais moins les autres groupes. En toute franchise, là, je ne suis pas la porte-parole du dossier des âgés, mais ma collègue qui a ce dossier m'a fait part qu'une des revendications, par exemple, de l'AQDR, c'est d'avoir des logements adaptés, des logements multigénérationnels pour permettre aux âgés de rester à domicile plus longtemps. Ça, c'est des éléments qui n'ont pas été abordés du tout, du tout en consultations particulières, et je pense que ça serait pertinent de les entendre à ce point-là... sur ce point-là.

Donc, c'est ça, moi, pour cette raison, en tout cas, j'appuierais la demande de mon collègue d'entendre ces groupes-là. Ça nous donnerait un meilleur portrait. Puis, on l'a vu, ce genre de projet de loi là peut avoir des incidences à long terme. Tu sais, on parle de la clause F. Les gens vont signer des baux pour... avec un engagement maximal de cinq ans sur les augmentations pour les nouvelles résidences. Ça peut avoir des conséquences. Puis les âgés, ce sont nos... les personnes les plus vulnérables dans notre société, alors qu'ils ont bâti le Québec. Alors, je pense que, pour... Dans le souci d'avoir le meilleur projet de loi possible pour les protéger et s'assurer, là, qu'on regarde bien tous les angles...

• (17 heures) •

Je donne un exemple, là, on est en train de regarder... Bon, on parle de la clause F abondamment, là. On est venus dire : Bon, c'est un maximum de cinq ans pour les nouvelles constructions, mais qu'en est-il des services? Les services... Puis là, souvent, il y a des amalgames entre le loyer, les services, et là est-ce que les groupes vont... Des groupes pourraient, par exemple, venir dire : Bien, pour le loyer, il n'y aura pas d'augmentation plus que... je ne sais pas, moi, comme signer à 1 500 \$ par mois, puis ça n'augmentera pas plus qu'à 2 500 \$, mais, d'un autre côté, woups! les services pourraient quintupler, et ça, il n'y a aucune protection. Il n'y a rien dans ce projet de loi là qui la... qui en parle. Et donc comment qu'on intègre ça et... Comment qu'on intègre ça dans le projet de loi, ce n'est pas clair pour moi, mais ça reste une réalité qui pourrait être un genre d'effet pervers, disons, de la mesure de la clause F.

Donc, de ce côté-là, je pense que ce serait important de prendre ce petit pas de recul là pour entendre ces groupes-là pour avoir fait vraiment le tour, surtout pour cette clause-là, qui est un enjeu, mais il y a toutes sortes d'autres éléments. Mon collègue en a parlé, là, de la clause d'éviction pour... en fait, la protection d'éviction pour les personnes de 70 ans et plus qui aurait peut-être intérêt à être modifiée, mais, de mon côté, c'est vraiment la question des résidences pour personnes âgées que je pense qu'on n'a pas assez travaillée lors des consultations particulières. Et là on va venir, on va débattre sur ce projet de loi là, mais sans avoir vraiment entendu les groupes qui sont des spécialistes de cette question-là.

Donc, pour cette raison, moi, j'appuie la motion de mon collègue de Laurier-Dorion. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la députée de Mille-Îles. M. le député de Laurier-Dorion, vous ne pouvez pas faire une autre réplique. Vous avez une autre motion, mais là on va passer au vote. Par la suite, vous pourrez la faire, la motion.

Alors, nous allons passer au vote. Est-ce que la motion du député de Laurier-Dorion est adoptée?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Refusé?

Des voix : ...

Mise aux voix

Le Président (M. Schneeberger) : Non, bien... Oui. Alors, nous allons... Demande par appel nominal. M. le Président... secrétaire. Excusez-moi. C'est moi.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : M. Rivest (Côte-du-Sud)?

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : M. Schneeberger (Drummond—Bois-Francs)?

Le Président (M. Schneeberger) : Je m'abstiens. Voilà. Alors, la motion est rejetée. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, on vous écoute pour votre seconde motion préliminaire.

Motion proposant d'entendre Association des comités de résidents officielle du Québec

M. Fontecilla : Donc : «Qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure, la Commission de l'aménagement du territoire, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, tiens des consultations particulières et qu'à cette fin, elle entende le groupe suivant : l'Association des comités de résidents officielle du Québec (ACROQ).»

Une voix : ...

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Donc, pour faire suite à ce que notre collègue de Mille-Îles affirmait tantôt, écoutez, les résidences pour personnes âgées au Québec, là, sont un secteur très important, là. Il y a, en ce moment, là, 100 000 unités de logement qui sont regroupées sous la forme de résidences pour personnes âgées. Donc, c'est un volume considérable, 100 000 aînés qui restent en... non, et peut-être plus parce qu'il y a des couples aussi qui peuvent rester dans une seule unité, mais il y a 100 000 logements, résidences pour personnes âgées au Québec, là. Et c'est un secteur qui s'est développé relativement depuis quelques années, depuis deux décennies, peut-être, et qui connaît une croissance rapide qui va de pair avec le vieillissement de la population du Québec, là.

Donc, c'est un secteur qui mérite toute l'attention du législateur et dans lequel on retrouve énormément de différents types de problématiques entre les locataires et les locateurs. Par exemple, les résidences pour personnes âgées, les RPA, ne possèdent pas de... malgré leur fonctionnement très particulier, parce que ma collègue de Mille-Îles en parlait tantôt, il y a la partie bail, donc on signe un bail pour avoir accès à un logement, mais aussi il y a une partie services, ce qui vient complexifier pas mal la relation entre propriétaires et locataires. Et ça mérite peut-être la création d'un formulaire de bail adapté aux résidences pour personnes âgées. Donc... Et c'était, selon plusieurs... ces formulaires adaptés devraient être utilisés de façon obligatoire par les différents propriétaires des résidences pour personnes âgées, avec toutes les caractéristiques que ça... qui correspondent à la spécificité des RPA. Il devrait y avoir, par exemple, toute une annexe à ce bail-là concernant... une annexe unifiée, une annexe... une annexe, comment dire, qui est la même pour tout le monde à travers le Québec, là, concernant les services qui sont donnés par les différentes RPA, des services qui peuvent être modulés selon les besoins des résidents. On devrait... les résidences pour personnes âgées qui travaillent avec une clientèle, avec des personnes... un secteur tout à fait particulier des aînés, devrait avoir accès à des documents d'accueil et d'information lorsqu'ils arrivent... qui sont uniformisés pour... et qui spécifient leurs droits en termes de locataires.

Aussi, ça nous prend des formulaires uniformisés et obligatoires pour le renouvellement du bail, là, ce qui peut être un moment très... très important dans la vie d'une personne, et spécifiant peut-être certains aspects qui peuvent être très problématiques, comme l'utilisation des cartes-repas, et aussi spécifiant certaines procédures pour faciliter la représentation au Tribunal administratif du logement. Et également il y a toute la question de la variabilité dans les prix exigés pour le service dans les RPA. Et il faudrait... ça vaudrait la peine que les législateurs aillent voir un petit peu ces pratiques-là pour constater les disparités importantes en termes de prix des services qui sont offerts. Donc, il y a tout

un... plusieurs aspects de la vie en résidence pour personnes âgées qui doivent être mieux comprise et qui doivent être mieux réglementés.

Et, puisque nous allons... justement, nous ouvrons la loi qui concerne les relations entre propriétaires et locataires, nous devrions aussi tenir compte, en tant que législateurs, de toute la réalité des 100 000 ménages, 100 000 ménages, là, qui font... qui vivent en ce moment dans les RPA et s'occuper de certaines situations très problématiques. Comment... Par exemple, comment on fait lorsqu'un propriétaire décide de fermer, de fermer une RPA? Qu'arrive-t-il avec le locataire? C'est une situation qui est arrivée dans ma famille, dans ma famille proche, et où, un jour, les locataires ont été informés qu'à telle date soit qu'ils quittaient, soit qu'ils perdaient tous les services et devenaient des simples locataires avec une augmentation substantielle des loyers, soit dit en passant. Et donc cet aspect-là, qui peut être assez traumatisant pour différents aînés, devrait être considéré par les législateurs.

Donc, tant qu'à rentrer, tant qu'à s'attaquer à différentes problématiques qui sont vécues dans le domaine locatif, il faudrait aussi s'occuper de la situation qui règne dans le domaine des résidences pour personnes âgées. Donc, ça vaut la peine que les députés ici présents entendent très particulièrement l'Association des comités de résidents officielle du Québec, ACROQ, et d'autres acteurs qui pourraient avoir une idée ou une connaissance sur les problématiques particulières de ce secteur-là. Il faudrait aussi légiférer et améliorer, tant qu'on peut, là, la situation vécue par les 100 000 locataires des résidences des personnes âgées. Voilà.

• (17 h 10) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a des commentaires sur la motion présentée? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Écoutez, tout à l'heure, je me suis emportée, j'ai parlé du mémoire de l'Association des comités de résidents officielle du Québec, alors qu'on parlait d'autres groupes. Alors, je vais revenir, pour cette motion-là, pour le registre de nos débats.

Je veux mentionner qu'ici le rapport, que j'ai trouvé fort pertinent, que nous avons reçu... donc, je vais malheureusement me répéter un peu, là, mais c'est vraiment pour nos journaux futurs, pour ceux qui réécouteront tout ça dans des années, dans le fond, c'est ça, le mémoire que nous avons reçu, c'est un des seuls qui traitait vraiment des résidences pour personnes âgées à proprement dit. Et il y a beaucoup d'éléments qui sont dans ce mémoire-là que... moi, j'aurais aimé entendre le groupe, j'aurais aimé pouvoir les consulter, poser des questions. Il y a des éléments que je ne suis pas certaine. J'aimerais pouvoir apporter des amendements, mais je ne suis pas certaine. Est-ce que ça va créer le bon effet? Est-ce que c'est ce qu'ils voulaient dire? Donc, de pouvoir les entendre, ce serait très pertinent.

Et nous avons entendu le groupe, je l'ai mentionné tout à l'heure, là, la FADOQ, mais ce n'était pas... Puis eux le disent dans leur mémoire, d'ailleurs, là, ils représentent exclusivement les résidents vivant en résidences privées pour aînés. Et donc, contrairement à la FADOQ, qui a un champ d'expertise beaucoup plus large et qui d'ailleurs nous a mentionné qu'il y avait plusieurs éléments dans le projet de loi sur lesquels il ne pouvait pas vraiment se prononcer, alors qu'eux... ce groupe-là, l'Association des comités résident officielle du Québec, l'a fait et en très grand détail. Je dois dire que j'ai trouvé ça très intéressant. Ils nous ont parlé notamment des services qui sont associés aux loyers et ils nous ont mis des exemples, dans leur mémoire, qui nous servent aujourd'hui, là, de... pour travailler, parce que c'est très détaillé et ça nous indique chacun des éléments, où dans le Code civil on les retrouve et...

Mais il y a un enjeu ici où on parle, par exemple, de la clause F. La clause F, ils nous soulignent, là, qu'il faut s'assurer que... bien, d'abord, que, dans le loyer, pour la clause G, il faut s'assurer que les services soient vraiment clairement séparés du montant du loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois, ce n'est pas toujours évident que ça l'est. Et, par rapport à la clause F, il faut s'assurer que le maximum qu'on va venir... dans le fond, qu'un propriétaire va venir... de résidences pour personnes âgées nouvellement construites va venir indiquer pour ces locataires qu'il ne va pas, d'une certaine façon, baisser le loyer pour être attirant, mais, d'un autre côté, se reprendre sur les services en les augmentant de façon substantielle au-delà du nécessaire. Donc, il y a cet équilibre-là que moi, j'aurais aimé pouvoir discuter avec le groupe pour être certains, là, qu'on fait les amendements de la bonne façon.

Donc, pour cette raison-là, j'appuie encore une fois la motion de mon collègue de Laurier-Dorion et je crois qu'on aurait tout intérêt à entendre l'Association des comités de résidents officielle du Québec pour s'assurer de faire le tour pour nos aînés, qui sont quand même un des groupes... les bâtisseurs du Québec, mais un des groupes les plus vulnérables de notre société lorsqu'ils arrivent à un âge où ils peuvent perdre des facultés, ils ne sont pas en moyens, peut-être, d'augmenter leurs revenus pour compenser les hausses de loyer, etc. Donc, voilà. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci à la députée de Mille-Îles. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires, suggestions? Non.

Alors, nous allons procéder au vote. Est-ce que la motion du député de Laurier-Dorion est adoptée? Oui?

Une voix : ...

Mise aux voix

Le Président (M. Schneeberger) : Par appel nominal? Alors, M. le secrétaire, appel nominal.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : M. Rivest (Côte-du-Sud)?

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : M. Schneeberger (Drummond—Bois-Francis)?

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, la motion est rejetée.

Alors, est-ce qu'il y a d'autres motions avant de commencer les articles par article? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, M. le Président. Et là j'ai vraiment trop de papiers. Je vais le trouver. Et voilà. Alors, M. le Président...

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'elle a été envoyée?

Des voix : ...

Mme Dufour : L'article 245.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Bien, à ce moment-là, juste la lire, et puis après ça on va suspendre pour... parce que, là, les députés n'ont pas reçu la motion. Alors, à ce moment-là, l'envoyer au Greffier.

Alors, lisez-la, nous allons suspendre puis on va en prendre connaissance.

Mme Dufour : Parfait. Alors, M. le Président, tel que prévu à l'article 245 et conformément à notre jurisprudence pour cette étude détaillée, je demande à ce que les articles de ce projet de loi soient étudiés alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe et à ce que chacun des articles qu'on propose de modifier ou d'ajouter dans les lois existantes soient étudiés séparément là où c'est applicable.

Donc, en somme, on n'accepte pas l'étude en bloc qui avait été proposée par la partie ministérielle.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Sauf que, là, c'est... Moi, à ce que je sache, ce n'est pas une motion préliminaire, là, qui est demandée, c'est une...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : C'est ça.

Mme Dufour : C'est à... En tout cas, nous... moi, on m'a indiqué que je devais la demander avant le début de l'étude détaillée.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Bien... Oui, on...

Regardez, on va juste suspendre, être clair, parce que ce n'est pas clair. Alors, nous suspendons quelques instants.

(Suspension de la séance à 17 h 16)

(Reprise à 17 h 49)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux.

Étude détaillée

Alors, suite aux discussions, alors je pense que la députée de Mille-Îles a un ou plusieurs amendements à déposer, alors, qui concernent des amendements qui précèdent l'article 1. Alors, Mme la députée de Mille-Îles, allez-y avec le premier amendement.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Donc, le premier amendement, c'est l'article 0.1, donc, qui précède l'article 1 et qui modifie l'article 1870.1 du Code civil du Québec. Donc, il se lit comme suit, là, c'est : Insérer, avant l'article 1 du projet de loi, l'article suivant :

0.1. Insérer, après l'article 1870 du Code civil du Québec, le suivant :

«1870.1. Le locataire ne peut sous-louer à un prix supérieur prévu au bail avec le locateur. Il ne peut recevoir une contrepartie monétaire ou matériel en échange de cette sous-location ou d'une cession de bail.

«Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition.»

• (17 h 50) •

L'article 1870 du Code civil du Québec se lirait comme suit, et là c'est exactement le texte que je viens de lire :

«1870.1. Le locataire ne peut sous-louer à un prix supérieur prévu au bail avec le locateur. Il ne peut recevoir une contrepartie monétaire ou matériel en échange de cette sous-location ou d'une cession de bail.

«Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition.»

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci.

Mme Dufour : Donc, ça, c'est l'article 1. Et je crois qu'on va suspendre.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, à ce moment-là, peut-être juste... Parce que, là, il y a eu des discussions, mais moi, personnellement, je ne suis pas supposé présumer les discussions. Alors, peut-être juste mentionner ce que vous voulez faire suite aux négociations que vous avez eues avec Mme la ministre.

Mme Dufour : Oui. Comme il y a plusieurs amendements qui précèdent, dans le fond, l'article 1 et que la partie ministérielle a des amendements qui pourraient être similaires, mais qu'ils n'étaient pas prêts à déposer aujourd'hui, nous avons convenu, tous les groupes parlementaires, de suspendre, de... On va les déposer en bloc, d'une certaine façon, il n'y aura pas de discussion sur ces amendements-là, mais on va suspendre les... chacun des amendements, on va suspendre et, par la suite, on pourra reprendre lorsque les amendements de la partie ministérielle auront été déposés.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, à ce moment-là, moi, ce que je vais faire, c'est que, s'il y a une demande de suspendre, je vais demander le consentement de chacun. S'il y a consentement, l'article va être suspendu. Est-ce qu'il y a consentement?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Consentement. Alors, Mme la députée de Mille-Îles, allez-y avec le second amendement.

Mme Dufour : L'article 0.2, qui va ajouter l'article 1895.1 du Code civil du Québec. Donc, insérer, avant l'article 1 du projet de loi, l'article suivant :

0.2. L'article 1895.1 du Code civil du Québec est modifié par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

«Lors du renouvellement du bail, le locateur doit réviser, avec le locataire, la liste des services se rattachant à la personne choisis au bail précédent.

«En cas de suppression ou d'ajout de services à la personne, le locateur se doit de réviser la portion du loyer se rapportant auxdits services.»

L'article du Code civil du Québec se lirait comme suit :

«1895.1. Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

«Lors du renouvellement du bail, le locateur doit réviser, avec le locataire, la liste des services se rattachant à la personne choisis au bail précédent.

«En cas de suppression ou d'ajout de services à la personne, le locateur se doit de réviser la portion du loyer se rapportant auxdits services.»

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

Mme Dufour : Alors, on va suspendre.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, vous suspendez l'article. Alors, est-ce qu'il y a consentement pour suspendre l'amendement?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, consentement. Allez-y avec le troisième.

Mme Dufour : L'article 0.3, qui modifie l'article 1945 du Code civil du Québec : Insérer, avant l'article 1 du projet de loi, l'article suivant :

0.3. L'article 1945 du Code civil du Québec est modifié dans le premier alinéa des mots «le mois» par «les trente jours».

L'article se lirait comme suit :

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

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

C'est... Alors, on suspendrait cet article également.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, il y a demande de suspension. Consentement?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement? Parfait. Mme la députée de Mille-Îles, allez-y avec le suivant.

Mme Dufour : L'article 0.4, qui modifie l'article 1950 du Code civil du Québec. Donc, insérer, avant l'article 1 du projet de loi, l'article suivant :

0.4. L'article 1950 du Code civil du Québec est modifié :

1° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, du chiffre «10» par le chiffre «30»;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Dans le cas où le locateur n'aurait pas remis au nouveau locataire ou au sous-locataire, lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente ou dans le cas où l'avis remis comportait une fausse déclaration, le Tribunal administratif du logement peut attribuer des dommages-intérêts punitifs au locateur en cas de violation de cette disposition.»

L'article se lirait comme suit :

«1950. Un nouveau locataire ou sous-locataire peut faire fixer le loyer par le tribunal lorsqu'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des 12 mois qui précèdent le début du bail ou, selon le cas, de la sous-location, à moins que ce loyer n'ait déjà été fixé par le tribunal.

«La demande doit être présentée dans les 30 jours de la conclusion du bail ou de la sous-location. Elle doit l'être dans les deux mois du début du bail ou de la sous-location lorsqu'elle est présentée par un nouveau locataire ou par un sous-locataire qui n'ont pas reçu du locateur, lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente; si le locateur a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait.

«Dans le cas où le locateur n'aurait pas remis au nouveau locataire ou au sous-locataire, lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente ou dans le cas où l'avis remis comportait une fausse déclaration, le Tribunal administratif du logement peut attribuer des dommages-intérêts punitifs au locateur en cas de violation de cette disposition.»

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci beaucoup. Et vous demandez aussi la...

Mme Dufour : Oui, je demande la suspension.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Est-ce qu'il y a consentement pour la suspension?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement? Parfait. Bon, merci. Je pense, c'était votre dernier amendement?

Mme Dufour : C'était le dernier de ces amendements-là, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, est-ce qu'il y a d'autres amendements au niveau...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Non... Oui? O.K. Oui. Bon, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Donc, merci, M. le Président. Est-ce que c'est sur l'écran? Ça va apparaître. Donc, c'est l'amendement, article 0.5 : Insérer, avant l'article 1 du projet de loi, le suivant :

0.5. L'article 1900 du Code civil du Québec est remplacé par le suivant :

«1900. Sont sans effet les clauses qui tendent à :

«1° limiter la responsabilité du locateur ou l'en exonérer ou rendre le locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute;

«2° modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que les dimensions du logement n'en justifient l'application, ou la clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient;

«3° interdire la présence d'un animal de compagnie.»

Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, vous souhaitez faire le débat ou vous souhaitez le suspendre aussi?

M. Fontecilla : Suspension, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Suspendre? Alors, est-ce qu'il y a consentement pour la suspension?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Suspension. Est-ce que vous avez d'autres... d'autres amendements? Pardon.

M. Fontecilla : Oui, deux petites secondes. Amendement, article 0.6 modifiant l'article 1871 du Code civil : Ajouter, avant l'article 1 du projet de loi, le suivant :

0.6. Modifier l'article 1871 du Code civil du Québec par l'insertion, entre le premier et le deuxième alinéa, de l'alinéa suivant :

«Peuvent être notamment considérés comme des motifs sérieux les cas suivants :

«1° la solvabilité et les habitudes de paiement du cessionnaire;

«2° le comportement du cessionnaire dans le cadre de ses baux précédents;

«3° le fait pour le cédant d'avoir reçu un montant d'argent de la part du cessionnaire aux fins de la cession de bail;

«4° lorsque le locateur est une OSBL qui fournit des logements à des personnes à faible revenu, le fait que le cessionnaire ne fasse pas partie de cette clientèle visée.» Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. C'est tout? Parfait. Alors...

M. Fontecilla : Et je demande la suspension.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, vous demandez la suspension. Est-ce qu'il y a consentement pour la suspension?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement? Parfait. Est-ce que c'était tout? Il y a d'autres...

M. Fontecilla : Mon troisième amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Un autre amendement? Parfait. Allez-y, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Donc, amendement, article 0.7 modifiant l'article 1950 du Code civil : Ajouter, avant l'article 1, le suivant :

0.7. Ajouter, après l'article 1950 du code, le suivant :

«1950.1. Le nouveau locataire qui n'a pas reçu la communication du loyer prévu au premier alinéa de l'article 1950, ou qui a reçu une information fautive à cet égard, peut demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.»

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

M. Fontecilla : Et je demande la suspension.

Le Président (M. Schneeberger) : La suspension. Alors, consentement pour la suspension?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement? O.K. Alors, consentement. Alors, vous n'avez plus d'autre amendement, M. le député de Laurier-Dorion? Non? Alors, s'il n'y a pas d'autre amendement, à ce moment-là, nous allons procéder à l'étude article par article... Bien, c'est commencé, mais on va quand même laisser la chance à...

Mme Duranceau : On a un rythme...

Le Président (M. Schneeberger) : ...à la ministre de lire son premier article. Alors, Mme la ministre, la parole est à vous.

• (18 heures) •

Mme Duranceau : Oui. Merci. Alors, bon, bon début. Donc, l'article... bon, l'article 1, alors : L'article 1955 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

«Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.»

Alors là, je vous lis que ça...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Donc, l'article 1 du projet de loi modifierait l'article 1955 du Code civil afin de prévoir que le bail d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent doit indiquer le loyer maximal que le locateur pourra imposer durant les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné, à défaut de quoi le locateur ne pourra pas empêcher le locataire d'exercer un recours en fixation du loyer pendant cette période.

Alors, oui, explication.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, est-ce qu'il y a des questions? Avez-vous d'autres choses à... Oui, allez-y.

Mme Duranceau : Oui, bien, je voulais ajouter quelques commentaires. Donc, ça, ça concerne la clause F. Puis j'en profite pour revenir sur les discussions qui ont eu lieu tantôt concernant les résidences pour personnes âgées, en partie, bon, parce que vous avez soulevé la clause F dans ce contexte-là. Je veux juste dire que je suis d'accord, de manière générale, là, sur le concept qu'il y a des choses à revoir en lien avec les RPA. Elles ne sont peut-être pas toutes prévues dans le projet de loi. Il y a des choses qui peuvent être vues de manière réglementaire et non au niveau du projet de loi puis... Donc, ça pourra revenir dans les discussions, mais là je voulais traiter... je veux traiter de ce qui est déjà prévu dans le projet de loi pour le moment. Alors, on pourrait avoir une autre discussion dans un autre contexte sur les RPA spécifiquement, autre que les modifications que vous avez pu proposer, qui touchent déjà ce contexte-là. Alors, voilà, donc, bien, pour la clause F, je pense, je vais plus écouter les questions.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, voilà. Alors, merci, Mme la ministre, pour les explications. Est-ce que nous avons des questions? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, bien, en fait, est-ce qu'on commence dans les amendements ou on est dans les questions sur...

Le Président (M. Schneeberger) : Vous avez le droit de déposer un amendement ou vous avez le droit de questionner l'article lui-même. C'est à votre choix.

Mme Dufour : Je ne sais pas si ça va... oui, bien, je déposerais l'amendement pour... Ça va orienter ma... la conversation pour la suite.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Est-ce que l'amendement a déjà été déposé?

Mme Dufour : Oui, monsieur.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K., bon, on me l'a... Ça fait qu'il est déposé au Greffier? Parfait, pas besoin de suspendre. Allez-y.

Mme Dufour : On va juste attendre qu'il soit à l'écran. Parfait. Alors, je vais lire l'amendement qui est proposé ici.

L'article 1 du projet de loi est modifié par le remplacement du troisième alinéa :

«Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années. Également, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les trois années.»

L'article 1955 du Code civil du Québec modifié se lirait comme suit. On lit beaucoup ce soir :

«1955. Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué dans une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

«De même, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la — ici, il manque... il y a une ligne qui aurait dû être enlevée, O.K., je vais le finir, puis, après ça, on en discutera — date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

«Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années. Également, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les trois années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.»

«Ces règles...» Est-ce que je dois lire à la fin? «Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1.»

L'objectif ici, dans le fond, c'est de faire en sorte tout simplement... et là il y a peut-être une confusion, là, dans le deuxième alinéa, là, puis on va le valider, mais c'est de faire en sorte que les nouveaux logements, il y ait toujours ce cinq ans-là, mais que, pour les logements qui résultent d'un changement d'affectation, donc des logements qui existent depuis peut-être 15, 20 ans, mais qu'on met sur le marché pour une première fois en location... qu'on réduise le délai de cinq ans à trois ans parce que ce n'est vraiment pas la même dynamique de marché que vivent des logements nouvellement mis sur le marché versus des logements existants depuis longtemps, qui sont entourés probablement d'autres logements.

Et là je vais donner l'exemple, là, par exemple, des gens qui sont dans un immeuble à condos qui a des condos qui ont 20 ans, et là la personne acquiert un condo et décide de le mettre en location, alors que ce logement-là n'a jamais été en location, il est admissible à cette clause-là, mais ça ne prend pas cinq ans pour connaître si le marché... parce que tous les autres condos autour sont peut-être en location ou pas, mais il reste qu'il n'y a pas de frais, de surprise comme dans un logement nouvellement construit. Puis d'ailleurs on a vu... Les groupes étaient bien... Il y avait des groupes qui étaient d'accord avec le fait qu'il y avait une certaine incertitude dans les nouveaux bâtiments, mais, pour ce qui est des bâtiments déjà construits, existants, qui font simplement changer d'usage, bien, on pense que trois ans, c'est bien suffisant pour s'ajuster au marché.

Donc, c'est la proposition qui est faite, mais, je répète, là, il y a peut-être un petit enjeu avec le deuxième alinéa, là, qu'il faudrait peut-être juste corriger.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Alors, merci pour ce que les... pour vos explications. Est-ce qu'il y a des questions? Est-ce qu'il y a des questions? Aucune? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, tu sais, dans le fond, ça réduit, c'est ça, la clause F à trois ans dans l'exemple, là, du condo, mais j'ai l'impression que ça vient juste complexifier les règles, parce que ce qu'on vient faire avec ça, en obligeant d'indiquer le loyer, c'est d'imposer la prévisibilité pour le locataire. Ça fait qu'elle va être imposée, sa prévisibilité, que ça soit sur trois ans ou que ça soit sur cinq ans. Je comprends mal ce que ça ajoute de plus.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Duranceau : On a le droit de se parler?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, oui, oui, bien, c'est correct, là, je vois la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : C'est des échanges. Bien, en fait, en fait, c'est que ce n'est pas juste la prévisibilité, c'est le délai à partir duquel on devient... que le logement devient sous le contrôle des augmentations du TAL. Et donc le cinq ans nous apparaît trop long dans un cas d'un immeuble qui est existant et qui a 10, 15, 20 ans, mais que c'est juste que l'usage change et, pour la première fois, tombe sur le marché de la location. Donc, c'est tout simplement... Puis trois ans, c'est même beaucoup dans le cas d'immeubles comme ça, mais cinq ans, c'est cinq ans qu'il n'y a aucun contrôle, puis les groupes nous l'ont dit, ils ont quand même une crainte. Et là c'est quand même trois ans, là, que la personne peut faire à peu près ce qu'elle souhaite, là, au niveau de la location, mais qu'après ce délai-là elle tombe sous le contrôle, dans le fond, des loyers. Puis, tu sais, s'il y a des enjeux sur le libellé, moi, je n'ai aucun problème qu'on suspende, qu'on en discute, qu'on le corrige avec la partie ministérielle, là, pour...

Mme Duranceau : Oui, bien, moi, je ne suis pas en faveur de rajouter une autre restriction là-dedans. Le cinq ans, il est ce qu'il est. L'exemple du condo, il est très... effectivement, il est très clair, celui-là. Si tu n'as pas de modification, tu as un condo, tu te mets à le louer, tu sais combien ça coûte. Ça, c'est un cas bien spécifique, mais il y a des cas de changement d'usage où, finalement, c'est un bâtiment existant, mais là, que tu le convertis pour... en immeuble locatif, bien, tu as quand même des opérations qui s'assimilent, dans ce cas-là, à un immeuble qui est complètement neuf. Ça fait qu'on va venir créer deux catégories, puis des cas particuliers, puis, quand c'est une loi comme le Code civil, tu sais, il faut être le plus général... précis, mais général possible aussi puis que ça tienne la route pour tout le monde. On ne peut pas avoir des cas d'exception pour... ou, tu sais, des mesures spécifiques pour chaque cas possible. Ça fait que je ne suis pas convaincue, là, du bien-fondé de ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la députée de Mille-Îles.

• (18 h 10) •

Mme Dufour : Disons que j'ai épluché le Code civil dans les dernières semaines. Il y a beaucoup de cas d'exception dans le Code civil, ce n'est que ça. Il y a vraiment beaucoup... ce n'est pas très général, justement. Et donc, moi, dans le fond, ce que je réponds, c'est que j'aimerais bien avoir des exemples de cas où c'est tellement une conversion qui sort de l'ordinaire qui ferait qu'en sorte que, pendant trois ans, on ne serait pas encore capables d'évaluer le marché pour savoir bien c'est quoi, le loyer dans le marché autour.

Le cinq ans, c'est pour des nouveaux secteurs, des endroits qui... On ne sait pas s'il va y avoir des taxes supplémentaires de secteur qui vont être imposées, etc. C'est même beaucoup, cinq ans, mais, bon, on n'y touche pas, mais trois ans nous apparaît, dans ce type de logement là, fort raisonnable. Ça donne trois ans d'ajustement, puis ça, c'est dans les secteurs déjà bâtis, là. Je comprends que c'est peut-être une conversion, mais on est dans un territoire déjà bâti où il n'y a pas de surprise sur les taxes de secteur, qu'est-ce qu'il pourrait y avoir comme nouvelles infrastructures, elles sont déjà existantes.

Donc, il n'y a pas vraiment de raison d'étirer, puis ça, c'est comme le compromis pour ceux qui voudraient le baisser, le délai, ou l'annuler complètement, parce qu'il y a beaucoup de groupes qui auraient voulu complètement qu'elle saute, cette clause-là, mais il faut aussi protéger les propriétaires contre les aléas du marché, qui sont vrais. Dans les nouveaux bâtiments au début, début, là, il y a des aléas, mais là on est dans des bâtiments existants... oui, peut-être, conversion majeure, mais, autour, le bâti, il n'a pas changé. Donc, trois ans, ça nous paraît bien suffisant, puis c'est une façon, dans le fond, de répondre... d'avoir un genre de compromis pour les groupes.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Merci pour vos explications. Est-ce qu'il y a d'autres... Député de... Mme la ministre, excusez-moi, députée aussi, mais ministre aussi.

Mme Duranceau : Oui, députée de Bertrand aussi. Tu sais, dans le fond, il faut réaliser que le cinq ans, c'est quatre ans, là, parce que le premier bail, tu le négocies. Ça fait qu'en bout de ligne il y a quatre augmentations possibles qui sont prévisibles. Ça fait que, tu sais, ce n'est pas cinq, c'est quatre, ça fait que ce n'est pas trois, là. Moi, je ne veux pas créer des régimes différents pour chaque cas d'espèce. Je pense que, quand on vient dire : Tu es obligé de mettre dans le bail une prévisibilité, c'est parce qu'on croit dans cette règle-là puis que les parties prennent les décisions en connaissance de cause. Et donc, que ça soit sur un horizon... Dans le fond, aller à trois ans versus cinq ans, c'est présumer que le propriétaire va être de mauvaise foi ou va profiter de la situation un peu parce qu'il n'y a pas de fixation de loyer, puis, je pense, si tu as un bon locataire, tu veux le garder, alors tu vas donner la prévisibilité que tu as à donner pour garder ce locataire-là. Je comprends la crainte de certains, mais je pense qu'on...

Mme Dufour : Bien, il n'y a pas... oui, pour le locataire qui arrive à l'an 1, c'est vrai que le montant serait identifié, mais j'ai posé la question lundi, lors du... Je cherche le mot en français pour «briefing», là, mais c'est comme ça que le gouvernement l'a appelé, «briefing technique», mais, bref, lorsqu'on a eu cette rencontre-là, je posais la question : Qu'est-ce qui arrive? Là, on est à l'an 1, le locataire un arrive et fait un bail. Il y a un montant maximal qui est indiqué, donc, après cinq ans, combien pourrait monter le loyer. Si, l'année 2, le locataire change, il n'y a plus... ça ne tient plus, ce maximum-là. Là, c'est complètement un autre chiffre. Donc, dans le fond, ce n'est pas vrai que c'est maintenu pendant trois ans ou cinq ans. Il n'y a pas de contrôle pendant cinq ans, et ça peut monter de façon très importante si on change de locataire.

Donc, dans le fond, c'est vraiment... Je ramène ça que, bon, dans ces cas-là, de le ramener à un contrôle des loyers, après trois ans, par le TAL, c'est, pour tous les autres logements et probablement tous les autres voisins de ce logement-là qui devient nouvellement locatif... nous apparaît fort raisonnable. Même si c'est l'an 1, c'est deux ans, deux ans supplémentaires, ça reste que le propriétaire peut changer de locataire et augmenter encore davantage. Donc, il n'y a pas vraiment... Ce n'est pas une prévisibilité si automatique que ça. Ça l'est pour le premier locataire, mais pas pour le deuxième.

Le Président (M. Schneeberger) : D'autres commentaires, députée de Mille-îles... députée de...

Mme Duranceau : Bien, écoutez, commentaire. Je pense que ma position demeure, là. Je comprends... Je comprends la proposition. Ce que ça peut provoquer, de mon point de vue aussi, si on veut contre-argumenter, c'est que, là, je fais cette modification-là, bien, dans les contextes de conversion, bien, on pourrait avoir des propriétaires qui vont dire : O.K., bien, mon augmentation sera plus drastique sur trois ans plutôt que cinq. Ça fait que, tu sais, il pourrait y avoir des comportements pas souhaitables là aussi, mais je pense que le cinq ans a le mérite d'être simple. On laisse aux propriétaires le droit qu'ils avaient dans ce cas-là. On vient le baliser. Et puis, ultimement, oui, s'il y a un changement de locataire, il pourrait y avoir réaugmentation, mais il demeure que c'est un des principes de notre système, c'est une négociation entre le locataire et le propriétaire. Ils doivent s'entendre et, tu sais, ils ont le choix de dire oui ou non dans ce contexte-là. Alors, je pense, le marché va dicter ce qui est raisonnable de charger puis possible d'obtenir de part et d'autre. Alors, ce sera tout pour moi.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. Alors, est-ce qu'il y a d'autres interventions?

Mme Dufour : Je veux juste savoir combien temps il restait à cet échange.

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Dufour : O.K. Dans le fond, c'est ça, la ministre a dit que ça pourrait augmenter plus rapidement, et là j'ai cru comprendre qu'elle présumait elle-même qu'il pourrait y avoir des propriétaires de mauvaise foi qui augmenteraient davantage après trois ans, plus rapidement que si c'était mis sur cinq ans. Je ne partage pas son opinion. Je pense que ce serait bien raisonnable puis que... Les gens, quand ils arrivent sur le marché, elle l'a dit, tu sais, dans le fond, ils vont s'ajuster au marché qui est autour, mais c'est tout simplement une prévisibilité réelle pour les locataires qui, après trois ans, vont être sous le contrôle du TAL et savoir le pourcentage d'augmentation maximal qui pourrait les incomber... leur incomber.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, est-ce que... Nous allons procéder au vote de l'amendement. Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Refusé. Alors, l'amendement est rejeté.

Mme Dufour : J'aimerais un vote par appel nominal.

Le Président (M. Schneeberger) : Appel nominal, M. le secrétaire.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : M. Rivest (Côte-du-Sud)?

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

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

M. Fontecilla : Abstention.

Le Secrétaire : M. Schneeberger (Drummond—Bois-Francis)?

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous poursuivons le débat sur l'article 1. M. le député de Laurier-Dorion.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Comment? Non, il n'a pas droit au vote. La députée de Mille-Îles... Le député des Îles-de-la-Madeleine, pardon, a le droit de siéger, poser des questions, mais il n'a pas de droit de vote. Le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, écoutez, je vais aller à l'essentiel, là, on va aller... C'est un article important. Ça a suscité énormément de controverse. On a vu des augmentations faramineuses dans des immeubles construits depuis moins de cinq ans. Donc, je vais aller sur la période de cinq ans, là. On le sait, c'était dans le... Dans le Code civil, c'est déjà présent, c'est comme une vérité d'évangile, là, mais j'aimerais savoir si la ministre possède des études concernant la... confirmant que la rentabilité d'un immeuble locatif, ça prend cinq ans pour, comment dire, trouver un loyer acceptable qui assure un certain niveau de rentabilité. Est-ce qu'elle a des études entre ses mains, là, pour dire que ça prend cinq ans

ou pourquoi pas que ça prendrait huit ans, pourquoi pas 15 ans, pourquoi pas un an? Pourquoi cinq ans? Ou c'est une vérité d'évangile qu'on accepte parce qu'un jour ça a été écrit comme ça?

Le Président (M. Schneeberger) : O.K., Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je vais vous répondre ce que vous avez soulevé tantôt, là. Depuis 1974, c'est cette... bien, la mesure est comme celle-là. Le contexte était différent dans ce temps-là, mais la logique est la même. Il faut une certaine période pour stabiliser un immeuble. C'est-tu deux, c'est-tu trois, c'est-tu cinq? C'est cinq, le chiffre qui est là. Je pense que l'enjeu du côté des locataires, c'est surtout de ne pas avoir de prévisibilité quant aux augmentations possibles, et là on vient exiger une prévisibilité et une pleine transparence des propriétaires. Alors, ils vont devoir préciser les loyers à venir pour les quatre années subséquentes suivant la première année du bail. Je pense que ça, ça va amener un équilibre qui n'était peut-être pas là.

• (18 h 20) •

Puis, on s'entend, la plupart des... Premièrement, l'année 1, là, l'année 1, tu es au prix du marché parce que c'est un nouvel immeuble. Donc, tu regardes le marché puis tu es au prix du marché. Alors, les augmentations faramineuses dans les années subséquentes, honnêtement, on le sait, on a vu des cas particuliers relatés dans les journaux, mais je ne pense pas que ce soit la norme, parce que tu étais déjà au prix du marché, tu as des bons locataires, tu veux garder tes bons locataires puis tu ne peux pas charger le double du prix du marché. Sinon, c'est un... Je veux dire, il n'y aura pas d'intérêt. Alors, c'est ça, moi, je reste avec le cinq ans puis, par contre, je veux une prévisibilité pour les locataires, pour qu'ils sachent dans quoi ils s'embarquent quand ils signent leur bail.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Deux questions qui découlent de ce que Mme la ministre nous dit. Tout d'abord, est-ce qu'il est possible d'avoir des chiffres pour connaître le niveau d'augmentation des loyers dans les immeubles construits depuis moins de cinq ans ou on est en train de légiférer un peu dans... en ayant l'impression que, oui, ils n'augmentent pas trop, que c'est une exception, que ce n'est pas une exception, on ne sait pas trop? Donc, est-ce qu'elle possède des chiffres, à savoir qu'effectivement les données nous disent... Est-ce que la Société d'habitation du Québec effectue des études, là, pour savoir si, effectivement, les augmentations sont modérées, raisonnables ou pas, et quel pourcentage, et... Bien, première question.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Notre rôle, là, ce n'est pas de s'ingérer dans le marché locatif de cette façon-là. Il y a des augmentations que chacun, chaque propriétaire, selon sa réalité, décide d'imposer ou pas, et les propriétaires doivent suivre les balises du TAL, là, quand on est à l'extérieur du cinq ans, mais on ne va pas au cas par cas, aller voir ça a été quoi, l'augmentation pour tel immeuble neuf. Chacun a des réalités qui lui sont propres, puis je ne pense pas que ce serait... Ce dont... Ce que vous proposez ou ce que vous, peut-être, sous-entendez, c'est qu'il faudrait avoir un contrôle des loyers dès le jour 1, là, mais on n'est pas dans cette logique-là, là.

M. Fontecilla : Je clarifie mes propos. Si vous avez eu cette impression-là, je ne suis pas rendu encore là, peut-être tantôt dans la discussion, là, mais ma seule question est à savoir si on est en train de légiférer sur des données probantes ou on est en train de légiférer sur des présomptions, comme quoi un propriétaire, ça lui prend cinq ans pour déterminer si son immeuble est rentable, on ne sait même pas si c'est trois ans, sept ans ou un an, on n'a aucune idée, on dit cinq ans, et voilà, et, d'autre part, à savoir si, dans les bâtiments construits depuis au moins cinq ans, c'est quoi, l'évolution des loyers. Donc, on est en train de légiférer dans... Ce que j'en comprends, c'est qu'on est en train de légiférer sur des impressions. On n'a pas de données.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : O.K., bien, oui, on est en train de légiférer, là, pour donner une prévisibilité au locataire sur le loyer qu'il va devoir payer. On pourrait ne pas légiférer du tout là-dessus, mais je pense que, dans le contexte qu'on connaît, avec le marché serré qu'on connaît, c'est important de donner cette prévisibilité-là au locataire puis que... s'assurer qu'il a une pleine transparence dans le contexte du marché actuel. Je ne suis pas en train de légiférer sur le trois ans, cinq ans, deux ans. Ce chiffre-là, il est là, et le marché privé doit s'autoréguler sur cet élément-là.

Les gens qui sont performants à déterminer leurs coûts d'exploitation puis à les prévoir, bien, ils vont aligner leurs loyers sur leurs coûts d'exploitation, puis il y en a qui le feront plus vite que d'autres, mais je ne pense pas que c'est au gouvernement d'intervenir sur chacune des transactions privées de construction d'habitations. Là où on intervient, c'est protéger le locataire en s'assurant qu'il s'embarque dans une transaction dont il connaît l'issue, avec des loyers qui sont prévisibles puis qui ont été négociés d'avance, parce qu'un locataire qui arrive puis qui se fait proposer des augmentations de 15 % par année pour les cinq prochaines années, je comprends que le marché est serré, là, mais il a le choix de dire non aussi puis de renégocier ou d'aller ailleurs, là. Il y en a quand même, des options, dans les immeubles neufs, de ces prix-là, là. Donc, voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci. Je me pose des questions sur les options dont vous parlez, là. Avec un taux d'inoccupation avoisinant le 0 % dans plusieurs régions du Québec, là, l'option, elle est plutôt limitée. Donc, la liberté... Dans ce sens-là, le marché, tel que présenté par la ministre, correspond plutôt à une vision idyllique, là. Les locataires n'ont pas beaucoup le choix, mais, ceci étant dit, allons-y sur la prévisibilité telle que vous la mentionnez puis mettons-la en lien avec, effectivement, l'évolution des coûts de gestion d'un bâtiment neuf et à travers le temps. On part du principe, là, que le constructeur ou le propriétaire doit... a une période de cinq ans pour ajuster ses prix. Vous mettez une... Vous lui dites : Vous devez mettre une limite, une limite, un plafond pour ajuster vos prix et vous pouvez vous y conformer ou pas, selon l'évaluation des... selon les prix réels de gestion d'un bâtiment. Ça peut être moins cher. D'après ce que je comprends, il n'a pas besoin de s'en tenir toujours à l'augmentation telle que spécifiée au début. Ça peut être moins, là, mais on ne le saura jamais. On ne le saura jamais puisque le propriétaire peut s'en tenir strictement à son... à sa... aux prédictions qu'il a faites, et, même si ça lui coûte moins cher, bien, il n'a pas besoin de le dire. Donc, le locataire va payer toujours le maximum. Est-ce qu'il y a un cran d'arrêt quelque part, Mme la ministre?

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, il y a un plafond qui va devoir être inscrit dans le bail. Et moi, je l'ai dit en déposant le projet de loi, là, notre système est fondé sur une négociation entre les locataires puis les propriétaires. Alors, le locataire va être très au courant du maximum, du pire scénario possible. Et je pense qu'aussi il faut présumer de la bonne foi de tout le monde, puis, du côté propriétaire, tu peux avoir indiqué 10 %, mais tu as un bon locataire, tu veux le garder, tu renégocies l'année d'après avec lui puis tu annonces ton augmentation qui peut être moindre que 10 % pour x, y raison.

Alors, il faut laisser le marché aussi s'autoréguler. On ne peut pas intervenir sur absolument tout, parce que ça va être complètement contre-productif d'un point de vue de la création de nouveaux logements. Alors, c'est ça, cette clause-là, c'est de venir donner de la prévisibilité au locataire, mais il faut laisser les gens qui veulent détenir de l'immobilier locatif en construire, être capables de gérer leur actif comme il faut, là, puis... mais tout ça avec une pleine transparence puis s'assurer que c'est juste... que le locataire sait dans quoi il s'embarque. Ça fait que, je pense, c'est ça, l'objectif de la clause.

Puis j'aimerais revenir sur la notion d'abordabilité où, quand on parle de logements flambant neufs comme ceux-là, ils sont au prix du marché, puis ce n'est pas ces logements-là dont on manque en ce moment. On en manque de toutes les catégories, mais ce n'est pas dans cette catégorie de logements là, je pense, qu'on a des problématiques importantes. Je pense qu'on a des problématiques qui sont encore plus frappantes dans des logements qui sont très vieux, qui, finalement, sont remis au prix du marché, mais sans investissement de la part du propriétaire, pour que la qualité soit là pour le nouveau locataire qui se retrouve à payer un prix qui ne correspond pas à la qualité du logement qu'il reçoit. Ça fait que je pense qu'il y a une nuance aussi, et, c'est ça, donc moi, je pense, j'ai dit ce que j'avais à dire sur ça. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications ainsi que... Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Député de Laurier-Dorion.

• (18 h 30) •

M. Fontecilla : On s'entend, là, je le disais tantôt, là, il y a beaucoup d'acteurs qui disent que la priorité maintenant, c'est la construction de nouveaux logements, là, et il y a des prédictions qui nous disent qu'il faut construire un demi-million de logements à travers le Canada, en tout cas, beaucoup, plusieurs dizaines de milliers de logements, pour régler la crise du logement. Dans ce contexte-là, la question, comment dire, la... non, pas la pertinence, mais l'importance de la clause F va se manifester dans toute sa splendeur si l'on construit des milliers de... si on y arrive, là, peut-être avec les 900 millions qu'elle a reçus du fédéral, si on y arrive, on se croise les doigts, à construire... et le secteur public, et le secteur privé, à construire des dizaines de milliers de logements, bien là la question... la clause F, là, ça ne deviendra pas marginal, là. Ça va devenir un motif de litige très, très important parce que les propriétaires... bien, il n'y a aucune assurance que les propriétaires vont ajuster plus que le Code civil ne leur permet, de ne pas ajuster leurs prix des loyers aux réalités de leurs revenus.

Ceci étant dit, là, il y a une très grande partie, encore une fois, là, très grande partie du parc locatif au Québec qui est soumis à des règles qui contrôlent ce marché-là, un marché capitaliste, là, on s'entend, mais il y a un Tribunal administratif du logement qui tente, tant bien que mal, là, de... en tout cas, qui a la capacité de s'immiscer dans ces marchés-là, mais, lorsqu'il s'agit du locatif neuf, la ministre renonce complètement à s'immiscer. Et ça peut... et, on l'a vu, ça peut donner lieu à des abus. Donc, les abus qu'on a connus, là, dans le passé, là, des augmentations de 1 000 \$ par mois pour un quatre et demie, dans certaines régions du Québec, pourraient continuer, pourraient se répéter, mais là, cette fois-ci, c'est le locataire qui va avoir accepté de subir ces hausses-là. Donc, en quelque sorte, la ministre dit : On peut demander... presser le citron au maximum, mais on va être... on va vous dire jusqu'à quelle limite, là. Est-ce que c'est une façon... la bonne façon de légiférer? Est-ce qu'on peut...

Et la question, au fond, qui se pose, là : Pourquoi les propriétaires de nouveaux bâtiments n'auraient-ils pas à expliquer, ne serait-ce qu'expliquer, ces hausses de... ces hausses de loyer? Pourquoi cette opacité-là? Dans un logement construit depuis belle lurette, là, si le propriétaire augmente, de façon inconsidérée, son loyer, le locataire peut amener en fixation de loyer son propriétaire, et le propriétaire est obligé de fournir de la documentation expliquant les hausses de loyer. Mais, dans le cas de la construction neuve, c'est l'opacité la plus totale, le propriétaire n'a aucune explication à donner à personne. Pourquoi cette opacité-là, Mme la ministre?

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, je pense que c'est un peu exagéré, là, de dire «de presser le citron» puis «opacité». Justement, on pourrait ne pas légiférer et toucher à la clause F du tout. Bien franchement, dans le contexte actuel, ça nous prend plus de logements. La dernière chose qu'il faut faire, c'est dissuader les entrepreneurs qui veulent construire puis qui veulent détenir de s'embarquer dans le projet. Alors, on a choisi de modifier la clause F pour donner une prévisibilité aux locataires. Puis je ne pense pas que c'est la majorité des propriétaires qui pressent le citron puis qui vont presser le citron à l'année deux puis à l'année trois. La majorité des locataires et des locateurs s'entendent. Puis, quand tu as un bon locataire, tu veux le garder, alors tu expliques pourquoi tu augmentes ton loyer, puis il y a une discussion, puis il y a une négociation, puis c'est comme ça que ça finit.

Ça fait que moi, je pense qu'on est venus bonifier, d'un point de vue du locataire, la clause F en ajoutant de la prévisibilité. Et il n'est pas question de nuire aux investissements dans le secteur multilocatif, multilogement, il faut qu'il y en ait, alors il faut qu'il y ait des conditions qui sont gagnantes de ce côté-là aussi. Puis je pense qu'on est venus baliser la relation suffisamment, puis on n'ajoutera pas d'autres choses de notre côté.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. Commentaires? Ça va? Parfait. Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : On a déjà eu des discussions sur la clause F, il y a environ un an, avec votre prédécesseure, la ministre Laforest, dans le cadre de l'étude du projet de loi n° 37. La ministre elle-même était prête à réduire la durée d'application de la clause F à trois ans. Pourquoi ce changement de cap de votre part?

Mme Duranceau : Oui, bien, écoutez, le contexte était différent quand les négociations ou les discussions ont eu lieu, là, il y a x nombre d'années. Là, on a un contexte vraiment de crise, et on le voit, là, si on ne le répète pas assez dans les journaux à chaque jour ou presque, ça prend plus de logements. Ça fait que c'était peut-être vrai il y a trois ans, là, mais là c'est criant. Puis je pense que de venir, encore une fois, restreindre ou créer des conditions encore plus difficiles pour les propriétaires... Puis l'autre élément qui était différent, c'est la hausse des coûts des matériaux, la pénurie de main-d'oeuvre, la hausse des taux d'intérêt. Tout ça crée un contexte qui est beaucoup plus volatil pour un entrepreneur. On le voit, personne ne va de l'avant avec les projets... bien, personne, je veux dire, il y a une baisse des mises en chantier. Donc, si, en plus, on vient accroître le risque pour l'entrepreneur qui décide de se lancer en lui disant : Écoute, à l'intérieur de deux ans, trois ans, ou il y a... ou zéro, il faut que tu saches, le jour 1, combien ça va coûter, puis, après ça, tu es assujéti au... à la fixation de loyer, je pense que ça va être catastrophique au niveau des mises en chantier, plus que ça l'est encore. Ça fait que c'est pour ça que moi, je préconise le cinq ans. Oui, on avait dit trois ans il y a quelques années, mais le contexte est complètement différent, pour les raisons que j'ai énoncées.

M. Arseneau : Oui, mais le contexte est complètement différent pour les entrepreneurs, pour les promoteurs. Est-ce que vous ne pensez pas que le contexte est complètement différent aussi pour les locataires, et que la crise s'est exacerbée, et que, pour les locataires, cette idée d'avoir cinq ans d'insécurité sur ce qu'on va devoir payer, même si on dit qu'on a, sur le bail, inscrit un montant, un montant qui peut être complètement factice, qui est à la discrétion totale du propriétaire, que ce n'est pas, justement, exacerber la crise du point de vue des locataires, alors que votre argument semble dire : grâce à cet amendement-là, là, à l'article 1, là, on va pouvoir appuyer les mises en chantier?

Moi, je vous suggère bien humblement, là, que ce n'est pas ce à quoi s'attendent les promoteurs, là, pour avoir un contexte favorable à l'investissement. Ce n'est pas ça qui va démarrer des chantiers, là. Vous exagérez peut-être la portée, en tout respect, de l'article 1. Les promoteurs savent calculer, et puis, à l'heure actuelle, ce n'est pas l'idée que, la quatrième année, est-ce que je vais pouvoir aller à l'augmentation maximale que je voudrais parce que j'ai mal fait mes calculs puis je voudrais augmenter mon loyer. Je pense qu'on est ici dans un débat qui est plutôt factice sur la capacité de l'article 1 de stimuler la construction au Québec pour le logement et... pour le logement locatif.

Par contre, on est dans le réel sur l'idée qu'on ne protège pas davantage le locataire par rapport à des augmentations de loyer abusives, même si elles sont prévues comme étant un maxima... un maximum pour permettre au propriétaire de maximiser son investissement, et non pas nécessairement en fonction des travaux qu'il a faits ou de ses dépenses, mais en fonction du marché qui évolue, de telle sorte que le gros bout du bâton, c'est entre les mains du propriétaire. Le marché évolue en augmentant et laisse en plan quantité de gens qui n'ont tout simplement pas de toit. Alors, je vous suggère que cet article-là, cette modification qui est proposée à l'article 1 n'aura pas un effet significatif ni même visible sur les mises en chantier, mais, par ailleurs, n'apporte rien aux locataires.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, bien, écoutez, c'est... Très certainement, enlever ça, ce n'est pas le seul élément qui aurait un effet négatif sur les mises en chantier, mais ça n'aura certainement pas un effet positif. Ça, c'est clair pour moi. Deuxièmement, on a décidé d'intervenir. Alors, on vient donner de la prévisibilité aux locataires, donc je veux les protéger, les locataires, là-dedans, dans un contexte où le marché est très compétitif. Donc, à mon sens, on intervient de ce côté-là, du côté des locataires.

• (18 h 40) •

Puis je pense qu'il ne faut pas oublier que c'est un marché, là. Il s'autorégule, le marché, puis le gouvernement doit intervenir dans le logement social puis le logement subventionné. Puis, si ça coûte plus cher puis qu'on ne charge pas le loyer de marché, bien c'est correct, ça, c'est le rôle du gouvernement pour les gens qui sont le plus dans le besoin.

Mais, après ça, le marché privé, là, ils ne sont pas dans... ils ne sont pas dans la business de ne pas... de ne pas couvrir leurs coûts, là. Alors, eux, il faut les laisser faire ce qu'ils ont à faire : construire. Ça coûte ce que ça coûte aujourd'hui, et ils fixent le loyer en fonction de ça. Mais ils ne peuvent pas fixer des loyers qui sont démesurés puis qui sont hors marché. Le gars d'en face va avoir, lui aussi, des logements à louer, puis ils doivent être compétitifs l'un avec l'autre.

Je comprends qu'il y a un contexte particulier où il y a un très faible niveau de disponibilité, et donc c'est pour ça qu'on vient dire : Bien, écoutez, ça ne sera pas la folie, là, il faut donner une prévisibilité aux locataires. Et il ne faut pas perdre de vue, encore une fois, c'est un contrat entre deux parties qui est négocié, puis les gens s'entendent. Ça fait que je comprends que le contexte n'est pas favorable à une négociation à ne plus finir puis tirer la couverture du côté des locataires, là, en toute facilité, mais je pense que c'est une mesure... encore une fois, c'est un équilibre qui est difficile, mais c'est une mesure qui est équilibrée puis qui tient compte des deux réalités, puis c'est ce que je peux dire. J'ai terminé, M. le Président.

M. Arseneau : M. le Président, juste, si vous permettez...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Merci, madame... Oui, M. le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui. Mme la ministre parle d'un marché qui s'autorégule. C'est un marché qui s'autorégule dans des conditions qui permettent l'autorégulation, mais là vous comprendrez comme moi qu'on est dans une crise du logement où le marché ne peut s'autoréguler qu'en faveur des propriétaires puisqu'on a une pénurie de logements, on a une crise dans l'habitation. Alors, je vois mal comment l'autorégulation peut permettre à la fois d'avoir des propriétaires qui réalisent, je dirais, leur rendement sur leur investissement et en respect ou dans un plus grand respect d'un droit qu'on pourrait reconnaître aux locataires d'avoir un toit, c'est-à-dire du droit au logement, puisque ce qu'on instruit ici, dans le projet de loi, c'est que la hausse du loyer, les cinq premières années, sera à la discrétion totale du propriétaire, sans égard, justement, là, à l'investissement initial ou à ses coûts, mais simplement à l'évolution du marché, qui, lui est complètement favorable, parce qu'il y a beaucoup plus de clients, il y a beaucoup plus de demandeurs qu'il n'y a d'offre. Je ne comprends pas comment vous pouvez dire que le marché peut s'autoréguler dans une situation de déséquilibre aussi patent, observé partout, par tous, aujourd'hui.

Mme Duranceau : Bien, ce n'est pas vrai qu'il y a un seul locateur dans le marché. Les locateurs ont quand même... Il y en a plusieurs, somme toute, surtout dans le neuf, et puis il y a une compétition entre les propriétaires pour louer leurs logements. Ce n'est pas vrai que tous les logements neufs sont pleinement loués. Alors, il ne faut pas oublier, l'année 1, c'est le prix du marché. Alors, il n'y aura pas des hausses nécessairement... il n'y aura pas des hausses faramineuses les années subséquentes, tu es déjà au prix du marché, ça coûte ce que ça coûte. Oui, ça a augmenté, ça coûte cher, mais les propriétaires qui veulent louer leurs logements neufs sont obligés de tenir compte des réalités du marché, puis le marché leur est peut-être favorable, mais, à un moment donné, il y a des limites à ce que tu peux charger, parce que le marché est à une place, puis tu ne peux pas aller complètement dans un autre extrême.

Donc, je pense qu'il faut considérer qu'il y a un marché, puis là où on intervient puis on doit réguler c'est au niveau des nouvelles constructions puis des constructions subventionnées pour aider les gens qui en ont besoin. Mais, après ça, le marché privé, il faut qu'il puisse respirer puis livrer du logement. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. M. le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Bien, je voudrais juste citer le fait que... bien, en fait, citer le mémoire de la Commission des droits de la personne, qui dit que la proposition qui est faite dans le cadre du projet de loi, plutôt que de donner une prévisibilité ou de protéger le locataire... au contraire, la modification peut inciter les locateurs ou certains locateurs à réclamer une augmentation de loyer non pas en lien avec les coûts réellement encourus, mais eu égard à un loyer maximal inscrit au bail jusqu'à des années à l'avance. En d'autres mots, c'est comme si on venait, par cet article-là, non pas donner de la prévisibilité au locataire, mais donner la prévisibilité au locateur et cette capacité sans limites d'augmenter son loyer. Parce que la limite, on s'entendra que, si elle n'est pas... elle ne repose que sur le désir ou sur la décision subjective du locateur, sans plafond, sans règles, sans indicateurs, bien, finalement, elle ne change pas grand-chose à ce qu'on avait auparavant dans le cadre de la loi, c'est-à-dire qu'on peut augmenter le loyer à notre guise pendant cinq ans. Là, on peut l'augmenter à notre guise, mais il s'agit de mettre un chiffre, aussi fictif soit-il, cinq ans en avance.

En quoi est-ce qu'on améliore vraiment les choses? Ce qu'on sait, c'est qu'on a une garantie pour le constructeur, pour le locateur qu'il pourra faire ce qu'il veut, il s'agit de le dire à l'avance, là, le maximum qu'il peut aller tirer. Je ne vois pas ce que ça change pour le locataire, vraiment, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je vais rajouter un commentaire, là. Je pense que c'est une discussion qui est un peu théorique ou qui voit juste un côté de l'équation, là, parce qu'il y a des gens qui construisent, qui prennent des risques, puis que, l'année 1, là, ils devraient être en mesure de tout connaître leurs coûts, tout connaître combien ça va prendre de temps, louer l'immeuble, quels seront les frais d'exploitation puis... Si c'est ça qu'on veut, là, bien, à ce moment-là, ces gens-là, ce qu'ils vont faire l'année 1, là, c'est qu'ils vont mettre une grosse provision pour risques dans leurs loyers, puis ça va être encore plus haut l'année 1. Donc, à un moment donné, il faut être... Je comprends ce que vous

dites. On vient donner la prévisibilité aux locataires, mais il faut tenir compte de... Ça ne se construit pas tout seul, des logements, puis il y a des risques à considérer, puis il faut tenir compte de la réalité, aussi, du locateur puis de la personne qui décide d'aller de l'avant avec ce projet-là.

Donc, je comprends ce que vous dites, mais je pense qu'il faut, dans le contexte actuel, compte tenu de la volatilité, compte tenu de la grande nécessité d'avoir plus de logements... de ne pas faire supporter tous ces risques-là sur les épaules des différentes personnes qui décideront d'aller de l'avant avec des projets de construction.

M. Arseneau : Mais vous dites... M. le Président, la ministre dit : On ne voit qu'un côté de l'équation. Je pense que, de part et d'autre, on ne voit qu'un côté de l'équation. Alors, je me confesse, oui, je suis à la défense du droit des locataires. Je pense qu'en face on est à la défense des investissements des locateurs. Mais, cela étant, moi, je peux comprendre que des locateurs, des constructeurs, des promoteurs peuvent avoir à réajuster un certain nombre de paramètres une fois que la construction est terminée et que le bail a été signé, au bout d'un an ou de deux ans.

La question, en fait, que je veux soulever à la commission... c'est ce qu'on essaie de faire puis c'est la raison d'être du Tribunal administratif du logement, c'est d'éviter les hausses déraisonnables. C'est pour ça qu'à partir de l'année 6 là, on a quand même une instance qui s'occupe de regarder un petit peu, là, qu'est-ce qui est décent puis qu'est-ce qui est adéquat. Mais là ce contre quoi moi, je m'insurge aujourd'hui, c'est sur le fait que, pendant les cinq premières années, on n'a pas trouvé de mécanisme qui permettrait d'éviter, justement, des augmentations déraisonnables. Ce qu'on peut prévoir, c'est qu'il peut y avoir une prévisibilité sur des hausses potentiellement déraisonnables, mais on ne contrôle pas la hausse qui est potentiellement déraisonnable, et c'est là où on a un différend.

Moi, je reconnais qu'il peut y avoir des surprises. Le problème, c'est que ce n'est pas balisé dans... d'aucune façon pendant les cinq premières années, pas plus que ça ne l'était auparavant, donc l'amélioration est, véritablement, là, peu significative. En période de crise du logement, oui, on veut davantage de logements construits, mais on veut aussi davantage de gens qui ont les moyens de se trouver un toit, un logement.

• (18 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je conclurais en disant que ce n'est pas vrai que je vois juste un des deux côtés, là, parce que, justement, j'agis sur la prévisibilité pour les locataires. Donc, cette mesure-là, elle est modifiée pour faire en sorte que les locataires ne soient pas pris par surprise. Et les hausses déraisonnables, là, je pense que c'est correct de le mentionner, là, mais il demeure qu'il y a des balises qui se créent parce qu'il y a une entente entre les parties. Alors, tu n'embarques pas dans un contrat qui n'a pas d'allure. Donc, tu peux trouver les hausses importantes, trop élevées, tu négocies, mais de là à dire qu'il y a des augmentations faramineuses à chaque année, bien là tu n'embarques pas dans cette transaction-là. Le locataire va savoir ce qui pourrait arriver. C'est ça qu'on vient exiger avec les modifications.

Ça fait que moi, je pense que c'est une excellente mesure pour aider les locataires à avoir de la prévisibilité et ne pas se nuire collectivement au niveau de la construction de logements. Donc, je conclurai sur ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Parfait. Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Bien, moi, je pense que c'est une vision qui est, disons, pour être poli, optimiste. Mais, dans une situation de rareté, de pénurie, voire de crise du logement, je pense qu'on peut aussi penser que des gens vont signer un bail pour la première année en se disant : Je suis capable de me le permettre, mais, en regardant la deuxième année, n'ayant pas le gros bout du bâton dans la négociation, va, entre guillemets, accepter de signer son bail sachant que, si jamais le propriétaire exerçait son droit, selon la... que lui donnera la nouvelle loi, d'augmenter de façon importante son bail la deuxième, la troisième, ou la quatrième, ou la cinquième année... bien, il va dire : C'est sûr que moi, la deuxième année, je n'en ai pas les moyens, et va se croiser les doigts pendant un certain nombre de mois en se disant : Bien, j'espère juste qu'il va vouloir me garder, il va vouloir me garder à ce prix-là.

Mais c'est illusoire de penser que les locataires vont refuser de signer un bail s'ils sont mal pris, dans une période où ils n'ont pas d'option alternative, en supposant qu'il y a comme cette espèce d'entente là où, de part et d'autre, on peut accepter de signer un bail et on a un pouvoir de négociation équivalent. Le locataire à l'heure actuelle, dans une situation de crise du logement, n'a pas le même poids, n'a pas le même pouvoir de négociation pour exiger, de la part du locataire... du locateur, du propriétaire, que la hausse, potentiellement, maximale soit réduite. Moi, je ne vois pas dans quel monde ça peut arriver dans une période de crise.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Ça va? Oui, Mme la députée des... Mille-Îles, pardon.

Mme Dufour : Oui. Je ne suis pas intervenue encore sur l'article, j'ai simplement... j'ai déposé un amendement, et, tout à l'heure, les échanges qu'on a eus, c'étaient sur l'amendement, donc là je peux intervenir, maintenant, sur l'article lui-même.

Donc, je partage un peu l'avis de la ministre, là, que c'est important... bien, en fait, je partage totalement l'avis de la ministre, là, que c'est important d'être attractifs pour le milieu de la construction, le milieu locatif particulièrement, et qu'il y a certainement des imprévisibilités lorsqu'on construit un immeuble. Et, pour avoir été, pendant huit ans, responsable des dossiers d'urbanisme, notamment, de la ville de Laval, j'ai vu assez régulièrement des cas où des immeubles étaient construits et que c'est seulement par après qu'étaient enfin déterminés les montants des taxes de secteur, puis j'en parlais

tout à l'heure, là, qui étaient... qui vont avec les nouveaux services municipaux, parce qu'ils ne sont pas toujours complétés au moment que les immeubles se construisent, surtout dans les nouveaux développements, et c'est là qu'il y a énormément d'imprévisibilité. Et donc ça peut prendre, effectivement, plusieurs années à bien comprendre et bien connaître le... Ce n'est pas juste le marché, mais les coûts réels. Donc, là-dessus, moi, j'ai... Puis je vois mal... en toute franchise, je vois mal le Tribunal administratif du logement être capable d'évaluer ces coûts-là aisément de son côté. Donc, de laisser cette latitude-là, moi, je vois un enjeu.

Par contre, effectivement, là, il y avait une crainte l'an dernier... bien, c'est en 2022, là, lorsque ma collègue de Vaudreuil-Dorion était sur le dossier, elle avait exprimé, à ce moment-là... la crainte de réduire à trois ans pouvait avoir l'effet d'une hausse plus substantielle rapidement, ce que la ministre a souligné, donc. Et d'ailleurs c'était une suggestion, je pense, de sa collègue, à l'époque, la ministre des Affaires municipales, de réduire à trois ans, mais que finalement, suite au... à l'argumentaire de la collègue, la députée, bien, ça n'avait pas été... ça n'avait pas été de l'avant.

Donc, là-dessus, moi, je suis à l'aise avec le cinq ans. Il faut rester attractifs, on a besoin d'énormément de constructions. Mais, actuellement, il y a encore plus d'imprévisibilité dans le marché du fait des coûts... des coûts financiers, puis ça, on en parle très, très peu, là, mais il y a une réalité. J'ai rencontré beaucoup de promoteurs, dans les dernières semaines, derniers mois, qui m'ont parlé que, parfois... actuellement, ça peut atteindre des 30 % de la valeur d'un projet, les coûts financiers. Il y a l'équité qui est exigée, il y a les taux d'intérêt, on l'a vu, les taux d'intérêt ont énormément varié. Donc, entre le début et la fin d'un projet, à moins de vendre des condos, les risques financiers étaient absolument gigantesques pour quelqu'un qui se lance dans le marché locatif actuellement, privé, là, je parle.

Donc, c'est absolument nécessaire de donner une certaine latitude, parce que c'est vrai que ça va... Déjà, le marché s'est freiné, il va se freiner encore davantage si on ne lui donne pas, le marché, les outils pour au moins réduire ses risques financiers. La ministre l'a dit, si on l'abaissait à moins d'années ou on le mettait... on enlevait complètement la clause F, bien, il y aurait une... bien, en fait, on verrait des loyers sortir, probablement, autour de 4 000 \$ par mois, puis, finalement, ils se transformeraient en condos, parce que ce serait le seul moyen d'être rentable pour ceux qui les construiraient. Donc, il y a vraiment une grande incertitude actuellement.

Puis, on le voit, là, les condos qui ont été construits... bien, les condos, les immeubles locatifs qui ont été construits il y a quelques années à peine, les loyers auxquels ils sont sortis à l'époque et, aujourd'hui, aux loyers qui sortent, le différentiel, c'est 1 000 \$ par mois, facilement, là. Donc, il faut se donner cette latitude-là. Actuellement, on est dans un marché trop instable, et le risque, je le rappelle, est très grand pour les promoteurs qui font du locatif, beaucoup plus grand que pour ceux qui font du condo, là, qui revendent puis qu'après ça ils sont libérés de leurs obligations. Et on a besoin de locatif, c'est ça, puis on le voit, là, dans le marché.

Centraide a fait un événement, un grand événement, là, les... je pense que c'était en juin dernier, ils ont parlé, là, du milieu... du milieu de l'immobilier, c'était fort intéressant. Mais ils ont montré les taux d'inoccupation. Les taux d'inoccupation, où ils sont faibles, c'est dans les logements locatifs. Lorsqu'on tombe dans des logements, disons, condos loués neufs, à des coûts, là, de 2 500 \$, 3 000 \$, bien là il y en a, il y en a, il n'en manque pas en ce moment à Montréal, du moins. Dans certaines régions, là, le taux d'inoccupation, même dans ce type de logements là, est très faible ou, sinon, à zéro, mais, dans la région de Montréal, il n'en manque pas, de ce type-là. Alors, ce qu'on a besoin, c'est d'avoir du locatif, vraiment, du vrai locatif. Mais, pour ça, il faut... il faut stimuler le marché, donner... faire en sorte que ce soit un peu moins risqué pour ces gens-là.

Par contre, je vais revenir avec le point de tout à l'heure où est-ce que je parlais du cas des logements qui sont, en fait, un nouvel usage, un changement d'usage. On parle de logements situés dans des immeubles existants depuis, peut-être, 10, 15, 20 ans, et peut-être même plus, mais qui n'ont jamais été en location. La situation est différente. Là, il y a moins d'incertitude, c'est déjà bâti, le marché est connu. C'est dans des milieux bâtis existants. Peut-être, c'est une conversion, peut-être, c'est une conversion, mais la plupart des cas, ce sont des unités qui étaient tout simplement habitées ou non louées et que la personne arrive à une retraite ou décide de l'acquérir pour le mettre sur le marché locatif. Mais, à ce moment-là, on n'est pas du tout dans le même genre d'incertitude que le cas précédent. Alors, on aurait pu, dans ce cas-là, baisser à... baisser le nombre d'années. Moi, je suggérerais trois ans et je pense que ça aurait été amplement raisonnable, là, pour le propriétaire, de s'ajuster puis de n'avoir aucun risque réel à ce moment-là.

Donc, M. le Président, j'ai fait le tour, là. Je voulais... je voulais quand même le préciser, parce qu'il faut aussi aller à la défense des propriétaires aussi hein? On a besoin de... Tu sais, il faut défendre les locataires, absolument, parce que le marché est très, très, très problématique, mais on ne peut pas non plus tout faire pour, finalement, faire en sorte que les propriétaires n'aient plus envie de construire, parce que, là, on va se tirer dans le pied encore plus. Donc, voilà, M. le Président. Merci beaucoup.

• (19 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la députée de Mille-Îles. Le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. J'aimerais abonder dans le sens des bâtiments qui subissent un changement d'affectation. L'important ici, dans le contexte actuel, là, je pense que c'est partagé par la plupart d'entre nous, c'est d'augmenter le parc locatif, donc d'ajouter des nouvelles unités, là. Et, en ce qui nous concerne... en ce qui concerne la clause F, il y a non seulement les bâtiments nouvellement construits depuis cinq ans, à tout le moins, il y a aussi les bâtiments qui ont subi un changement d'affectation. Allons-y dans l'absolu. Vous pouvez soit avoir un bâtiment qui avait une autre affectation, que sais-je, commerciale, institutionnelle, etc., où est-ce qu'il y avait zéro logement, et vous lui donnez, si c'est permis par le zonage municipal, évidemment, vous lui donnez une nouvelle affectation, une nouvelle vie, si l'on veut, là, et vous créez, dans cet ancien bâtiment institutionnel ou cet ancien bâtiment commercial, vous créez du logement, soit du condominium, soit du locatif, enfin, il y a différentes formules, mais vous créez de l'habitation. Est-ce qu'on

en a beaucoup? Je ne sais pas. J'aimerais avoir des chiffres. Encore une fois, j'insiste sur la nécessité d'avoir des données probantes pour légiférer correctement, là, combien d'unités d'habitation sont créées à partir d'un changement d'affectation où est-ce qu'on partait de zéro puis on arrive à un chiffre supérieur à zéro, évidemment, là.

Mais il y a d'autres... il y a d'autres formes de changement d'affectation, à moins que la ministre me corrige, là, mais qui n'impliquent pas la création de nouvelles habitations. Notre collègue de Mille-Îles en a indiqué une, par exemple, passer du condominium à du locatif ou encore, par exemple, un héritage. Vous avez une... Vous recevez une maison en héritage qui... loger vos parents et vous décidez de la mettre en location. En quelque sorte, il y a un changement d'affectation, on est toujours dans les... mais il n'y a pas d'ajout de nouvelle unité d'habitation. Et, par exemple, voilà un propriétaire occupant qui décide de passer à un autre cas de figure, là, qui décide de louer sa résidence.

Donc, la question que je me pose... que je pose à Mme la ministre, M. le Président : Est-ce que la ministre croit que le changement d'affectation est pertinent, dans le cas actuel, d'appliquer la clause F, là, aux résidences ou à l'habitation, produit, fruit d'un changement d'affectation?

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Merci, M. le Président. Bien, écoutez, j'ai répondu à la question tantôt, là, quand le projet d'amendement a été déposé par la députée de Mille-Îles. Je pense qu'on... la clause telle qu'elle est là, elle a le mérite d'être simple d'application et elle vient encore une fois baliser les rapports locataires-locateurs sans pénaliser qui que ce soit. Et je ne pense pas qu'il serait souhaitable d'embarquer dans tous les cas d'exceptions qui ne nécessiteraient pas nécessairement cinq ans puis que ça pourrait être moins, ça pourrait être plus. Alors, je pense qu'on a une clause qui est juste puis qui est pratique, surtout. Alors, voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. On a surtout une clause mur-à-mur qui ratisse très, très, très large, donc la construction neuve et le changement d'affectation. Moi, ce que je demande à la ministre, c'est de nous justifier, en termes de création de nouvelles unités d'habitation, là, en quoi le changement d'affectation doit... contribue à cette... à régler la crise du logement, là, et pourquoi qu'il doit absolument faire partie de l'article de loi concernant la clause F, alors qu'on sait que cette clause F, quand même, suscite son lot d'abus, là.

Et, dans ce sens-là, moi, j'aimerais déposer un amendement, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous avez l'amendement?

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Est-ce que... Là, vous...

M. Fontecilla : Il a déjà été transmis.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Il n'est pas déposé.

Une voix : Oui, il est déposé.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous l'avez?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Alors, à ce moment-là, on va juste suspendre quelques instants pour permettre la recevabilité de l'amendement.

(Suspension de la séance à 19 h 06)

(Reprise à 19 h 13)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux. Alors, je vais laisser au député de Laurier-Dorion nous lire son amendement. Par contre, il reste juste trois minutes à notre séance d'aujourd'hui, alors vous avez les quelques minutes qui restent, et on va suspendre... ajourner la commission pour la journée.

M. Fontecilla : Très bien, M. le Président. Merci. Donc, c'est un amendement à l'article 1, modifiant l'article 1955 du Code civil du Québec. À l'article 1955 du Code civil du Québec, modifie par... l'article 1 du projet de loi, modifier le deuxième alinéa afin de supprimer, après «nouvellement bâti», les mots «ou dont l'utilisation résulte d'un changement d'affectation récent».

Article 1955 tel qu'amendé :

«1955. Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

«De même, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti [...] ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

«Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

«Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1.»

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, il est 19 h 14. Je pense que ça ne vaut pas la peine de commencer nos discussions, étant donné que je vais vous couper.

Alors, à ce moment-là, à ce moment-là, compte tenu de l'heure, je vais ajourner nos travaux à jeudi le 19 octobre 2023, à 8 h 30, où la commission se réunira pour une séance de travail. Alors, merci beaucoup. Bonsoir à tous.

(Fin de la séance à 19 h 15)