

ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le jeudi 26 octobre 2023 — Vol. 47 N° 22

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (2)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le jeudi 26 octobre 2023 — Vol. 47 N° 22

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme France-Élaine Duranceau

M. Andrés Fontecilla

M. Éric Girard

M. Yannick Gagnon

M. Simon Allaire

Mme Céline Haytayan

Mme Virginie Dufour

M. Joël Arseneau

* M. Jocelyn Savoie, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

* Témoin interrogé par les membres de la commission

Le jeudi 26 octobre 2023 — Vol. 47 N° 22

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2)

(Onze heure vingt-huit minutes)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bonjour à tous. Ayant le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement et du territoire ouverte.

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 : Oui, M. le Président. Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata) est remplacée par M. Lefebvre (Arthabaska); Mme Jeannotte (Labelle) est remplacée par Mme Haytayan (Laval-des-Rapides); M. Rivest (Côte-du-Sud) est remplacé par M. Allaire (Maskinongé).

Étude détaillée (suite)

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, le mardi 17 octobre dernier, nous étions à l'étude de l'amendement du député de Laurier-Dorion, proposé à l'article 1 du projet de loi. Selon mes connaissances, je comprends qu'une erreur s'est glissée dans l'amendement soumis la semaine dernière et que vous souhaitez le retirer. Alors, avec le consentement, nous pouvons le retirer, il n'y a pas de problème. C'est bien ça, M. le député de Laurier-Dorion? Parfait. Est-ce qu'il y a le consentement de la table pour le retrait de l'amendement?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, nous poursuivons nos travaux. Je ne sais pas, la personne qui voulait reprendre? M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Donc, je retire un consentement où est-ce qu'il y avait une coquille, là... un amendement, pardon, là, et puis...

Le Président (M. Schneeberger) : Il y avait une coquille dans l'amendement.

M. Fontecilla : ...je dépose... je redépose l'amendement sans coquille.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors là, vous redéposez l'amendement. Est-ce que vous l'avez reçu? Oui. Est-ce que tout le monde l'a reçu? Est-ce que... Non. Alors, à ce moment-là, je vais suspendre pour en prendre connaissance. C'est bien ça? Parfait.

Alors, nous suspendons quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 30)

(Reprise à 11 h 31)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux. Alors, député de Laurier-Dorion, je vous laisse lire votre article, et, par la suite, il y aura un échange.

M. Fontecilla : Donc, c'est un amendement à l'article 1 modifiant l'article 1955 du Code civil du Québec :

À l'article 1 du projet de loi, modifiant l'article 1955 du Code civil du Québec, ajouter, à la fin, l'alinéa suivant :

Et par la suppression, au deuxième alinéa, après «nouvellement bâti», des mots «ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent».

L'article 1, tel qu'amendé, se lirait ainsi :

1. 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 [...] 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 pourrait imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.»

Et par la suppression, au deuxième alinéa, après «nouvellement bâti», des mots «ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent».

Donc, voilà, commentaire. Cet amendement vise à ce que la clause F ne s'applique qu'aux constructions neuves pour qu'il y ait un incitatif à la construction des logements et non à l'acquisition d'un immeuble destiné commercial,

par exemple, et dont on change l'affectation. Et ceci est important, M. le Président, parce qu'un grand nombre et même, selon nos informations, la majorité des transactions dans le marché locatif concerne souvent des bâtiments soit qui avaient déjà une fonction locative ou soit qui avaient un autre type de fonction qu'on transforme en logements locatifs, là.

Donc, pour nous, la clause F, même si on est en désaccord, on a un désaccord fondamental avec l'existence même de cette clause, la clause F, pour nous, elle doit être sérieusement balisée et ne concerner que la construction... la construction neuve pour éviter une multiplication des cas où la clause effet F s'applique et qui permet aux locateurs d'augmenter les loyers de façon inconsidérée pendant cinq ans, même s'il y a plafond. Donc, il nous semble qu'on doit restreindre l'application de la clause F seulement aux bâtiments qui ont été récemment construits.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a des commentaires, questions?

Une voix : Non.

Le Président (M. Schneeberger) : Aucun. O.K. Alors, s'il n'y a pas de commentaire officiel, je vais devoir...

M. Fontecilla : Moi, j'aimerais... M. le Président.

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

M. Fontecilla : Est-ce que... J'aimerais savoir si la ministre possède la... des données concernant le nombre de bâtiments neufs où la clause F peut être... construits récemment, là, qui peut... où la clause F peut être appliquée ou si elle a des chiffres qui nous disent que... qui nous informent sur le nombre de bâtiments qui ont subi un changement d'affectation.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'il y a des... Est-ce que nous avons des réponses ou la ministre souhaite commenter?

Mme Duranceau : Oui, M. le Président. Bien, écoutez, on reprend les discussions, hein? On reprend d les discussions de la semaine dernière à peu près au même point. Donc, la modification proposée, là, je pense qu'elle ne s'applique pas, là, ou, en tout cas, qu'elle n'est pas pertinente parce que, quand tu changes d'affectation pour que ça devienne d'habitation à habitation, ce n'est pas un changement d'affectation. Donc, je ne suis pas trop sûre où on s'en va avec ça, là, mais l'article, tel que proposé, je pense, couvre, comme je l'ai dit à plusieurs reprises, les deux volets, la prévisibilité qu'on veut donner aux locataires et tout de même garder un climat qui est pertinent, là, et qui est intéressant pour qu'on ait plus de monde qui décide de construire du logement. Alors, peut-être que le député de Laurier-Dorion veut préciser, là, les cas précis qu'il veut viser par cette modification-là, mais...

M. Fontecilla : Tout à fait, tout à fait. Par exemple, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui a une vocation... une affectation commerciale, qui est acheté, et il y a un changement d'affectation, par exemple, pour une vocation d'habitation, donc c'est assez clair. Mais j'aimerais... juste pour le bien... pour la connaissance de tout le monde, ce serait bien de clarifier, Mme la ministre, et je vous pose la question : Si un bâtiment a une vocation d'habitation et il est acheté, il y a un changement de propriétaire, est-ce que la clause F s'applique pour le nouveau propriétaire ou la clause F ne s'applique pas?

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

Mme Duranceau : Si j'ai quoi? Une habitation?

M. Fontecilla : Si un bâtiment d'habitation qui est vendu, acheté par quelqu'un, est-ce que le nouveau propriétaire peut appliquer la clause F ou pas?

Mme Duranceau : Bien non, ce n'est pas un nouveau logement, ça fait que ça ne s'applique pas, là.

M. Fontecilla : Parfait. Et, si le bâtiment était déjà existant, il avait une vocation commerciale, par exemple, et maintenant il est transformé, il a une vocation résidentielle, là, la clause F, elle pourrait s'appliquer?

Mme Duranceau : C'est ça, exactement, quand on change l'affectation. Si on passe d'habitation à habitation... Puis les exemples qui ont été donnés la semaine dernière, c'est... Disons, qu'on a quelqu'un qui reçoit un condo en héritage ou quelqu'un qui a un condo qui décide de louer ça par la suite, bien là on décrivait ces situations-là comme des changements d'affectation, mais ce n'est pas le cas, parce qu'on avait un usage habitation et on a un nouvel usage habitation en habitation locative, si on veut. Ça fait que ça, ce n'est pas visé... Premièrement, ce n'est pas des changements d'affectation, ça fait que ce n'est pas visé par la clause F, de toute façon.

La clause F viserait ou vise un immeuble commercial bureaux qu'on veut convertir en habitation... Dans le non neuf, là, si vous voulez, c'est commercial bureaux qu'on veut convertir en habitation ou bien commercial hôtel qu'on veut convertir en habitation. Dans ces cas-là, il y a vraiment un changement d'affectation, puis ça, ça serait visé par la clause F. Puis je pense que c'est juste, que ça soit visé par la clause F, parce qu'opérer un immeuble

bureaux puis convertir ça, avec le prix que ça coûte puis les risques que ça représente, en immeuble multilogement, bien, c'est un projet d'envergure puis c'est un projet qui mérite d'être considéré comme un investissement dans du neuf puis qui mérite de donner une prévisibilité de part et d'autre, ceci dit, mais une prévisibilité à celui qui investit puis qui décide de s'embarquer dans ce projet d'affaires là.

Alors, je pense que la clause F doit continuer de s'appliquer à ces situations-là, d'autant plus que c'est comme un des sujets de l'heure, comment on peut faire pour convertir nos bureaux en résidentiel, qui sont... bureaux qui sont vacants, là, dans beaucoup de cas, surtout pour des immeubles, là, qui sont de catégorie B ou C dans le bureau. Alors, je pense qu'il ne faut pas venir couper l'herbe sous le pied à ceux qui auront des bonnes opportunités de redéveloppement.

Alors, voilà, moi, ma position, là, je pense qu'elle est exprimée clairement sur ce sujet-là. Je l'ai répété à maintes reprises, on a un bon équilibre dans cet article de loi là, on vient donner la prévisibilité qui est souhaitée pour les locataires, pour que personne ne se fasse prendre par surprise par des augmentations qui n'ont pas de bon sens et, par contre, on laisse une souplesse, compte tenu des risques que des projets commerciaux représentent pour les développeurs. Puis on veut s'assurer qu'ils bénéficient d'un écosystème qui va faire qu'ils vont continuer d'investir puis livrer le logement dont on a besoin, M. le Président.

• (11 h 40) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications, Mme la ministre. D'autres commentaires? Non, ça va? Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Est-ce que c'est... la ministre a des chiffres concernant l'échange de bâtiments au Québec, là, qui ont une... je reviens avec ma question, qui ont eu un changement d'affectation récent, là, du commercial vers le résidentiel, vers l'habitation?

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

Mme Duranceau : Oui. Écoutez, mon commentaire va se résumer à dire que c'est de l'information, là, qui est connue au niveau municipal, selon le zonage, selon les permis qui sont émis, puis ce n'est pas une information que j'ai, moi, en ma possession.

M. Fontecilla : Donc, en d'autres mots, on n'a aucune idée, d'une part, de combien de fois le changement de la clause F s'applique dans les bâtiments ayant un changement d'affectation récent, et, d'autre part, si vous n'avez pas cette information, vous ne devez pas non plus avoir d'information concernant le nombre de bâtiments résidentiels où la clause F s'applique, là, quel pourcentage du marché, etc., là.

Mme Duranceau : Écoutez, je comprends que vous voulez faire un point avec ça, là, mais c'est vous qui voulez la changer, la clause F, ça fait que j'imagine que vous, vous avez des données pertinentes qui appuient vos prétentions à l'effet que ça doit être changé. Moi, je pense que ce qu'on propose, c'est très équilibré dans le contexte actuel, où il faut des gens qui construisent du logement. C'est ça, la problématique. Toute la chaîne débarque parce qu'il manque de logements. Alors, je pense qu'on va assez loin dans les modifications qu'on fait à cet article-là.

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

M. Fontecilla : La clause F existe depuis quand même quelques années. J'aimerais savoir si elle a des études... Moi, je n'ai pas une société d'habitation derrière moi, Mme la ministre, je n'ai pas une armée de fonctionnaires, là, qui me fournissent des chiffres. C'est vous qui êtes à la tête, quand même, d'un gros ministère. C'est vous qui devriez avoir accès à des données, là. Moi, j'aimerais savoir si la clause F atteint son but, celui de promouvoir la construction neuve, là. Oui ou non?

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

Mme Duranceau : Écoutez, M. le Président, on a entendu beaucoup de gens en commission parlementaire. On a rencontré beaucoup de gens dans le cadre de l'élaboration du plan en habitation, et tous les intéressés, tous ceux qui peuvent livrer du logement urgemment nous disent qu'ils sont face à des circonstances très difficiles pour faire arriver les projets. Puis là je le dis, mais je pense qu'on le lit amplement dans les journaux, les conditions financières sont difficiles, les risques sont importants, et tous les gens dont on a besoin insistent sur le fait qu'il faut garder une souplesse pour leur permettre de s'ajuster puis de s'assurer que, financièrement, ce sera viable. Les projets où la rentabilité n'est pas le premier élément, ce sont les... Puis, encore là, je veux m'assurer d'une solidité financière des projets, là, mais ce n'est pas au secteur privé à prendre... à assumer toutes les pertes dans un projet qui ne tient pas la route, là.

On veut que les gens aient un environnement favorable pour construire, et la clause F doit demeurer dans sa forme actuelle et modifiée pour conserver cet environnement-là qui est favorable, sinon les gens ne construiront plus. Alors, si c'est ce que le député de l'opposition souhaite, bien, O.K., mais on ne va pas la régler, la crise du logement, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Questions?

M. Fontecilla : Donc, ce que je comprends, c'est que...

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

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Ce que je comprends, à part quelques informations que la ministre a obtenues, on n'a aucun moyen de savoir si, effectivement, la clause F produit son effet escompté, c'est-à-dire produire plus de nouveaux logements. On est en train de légiférer un peu sur des impressions. Bon, O.K., c'est une façon de faire, mais j'aurais une question précise, M. le Président, là. On voit, en ce moment, là, beaucoup de résidences pour personnes âgées, les fameuses RPA, là, qui sont en train d'être transformées. Donc, on finit la vocation des RPA, et elles deviennent du locatif normal. Mais moi dans ma vie personnelle, dans la vie de ma famille, je rencontre cette situation-là où des RPA ferment. On demande aux locataires de payer le nouveau loyer ou s'en aller ailleurs, aux aînés.

Est-ce, que lorsqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées, lorsqu'elle change de vocation, de RPA à locatif normal, on va l'appeler ainsi, est-ce que la clause F peut s'appliquer?

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

Mme Duranceau : Oui. M. le Président, j'inviterais le député de Laurier-Dorion à consulter le projet de loi n° 37, la clause... à l'article 1955.1, c'est déjà prévu que la clause F ne s'applique pas dans ces cas-là.

M. Fontecilla : Donc, parfait, parfait. Écoutez, je vois qu'il manque beaucoup de députés d'opposition. Je demanderais un ajournement, M. le Président... une suspension, pardon.

Le Président (M. Schneeberger) : Vous aimeriez ça avoir une suspension?

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Il y a-tu une raison?

Mme Duranceau : Bien non, là, on avance. Je veux dire, on est là, là.

M. Fontecilla : Pas de consentement? Parfait. Moi, j'ai fini mes interventions, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait, merci. Alors, s'il n'y a pas d'autre question, alors nous allons soumettre au vote l'amendement. Est-ce que l'amendement déposé par le député de Laurier-Dorion est adopté?

M. Fontecilla : Par appel nominal, s'il vous plaît.

Le Président (M. Schneeberger) : Appel nominal.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : M. Allaire (Maskinongé)?

M. Allaire : Contre.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

Mme Haytayan : Contre.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous poursuivons nos travaux. Mme la ministre...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, un instant.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Article 1.

Mme Duranceau : Oui, M. le Président. Alors, bien, on retourne à l'article 1 dans sa version déposée en juin dernier, si je ne me trompe pas.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, exactement.

Mme Duranceau : Donc, alors, on est rendu au vote. Les discussions ont eu lieu.

(Suspension de la séance à 11 h 49)

(Reprise à 11 h 50)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Je constate qu'il y a des absents autour de la table, mais, par contre, je n'ai pas le choix, moi, de poursuivre, le quorum est existant. Alors, nous allons prendre le vote sur l'article n° 1. Est-ce que l'article n° 1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté, parfait. Article n° 2, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Alors donc, l'article 2...

Des voix : ...

Mme Duranceau : Alors, l'article 2 vise l'article 1962 du code, qui est modifié par l'insertion, après «reprise», de «ou d'éviction».

Alors, l'article 2. L'article 2 du projet de loi modifierait l'article 1962 du Code civil afin d'harmoniser cette règle relative à la reprise d'un logement et à l'éviction, de sorte que le locataire qui omet de répondre à une éviction soit présumé avoir refusé de quitter le logement, comme c'est le cas actuellement lors d'une reprise de logement. Alors, voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Alors, est-ce qu'il y a des questions? Si je n'ai pas de question, nous allons...

(Consultation)

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la ministre, est-ce que vous êtes correcte? Voulez-vous qu'on suspende?

Mme Duranceau : Écoutez, c'est un peu le «free for all», là, je trouve.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, je sais.

Mme Duranceau : Ça manque tout à fait de respect, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Moi, je... On va suspendre, si vous le désirez.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous allons suspendre.

(Suspension de la séance à 11 h 53)

(Reprise à 12 h 15)

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

Je voudrais juste mentionner qu'en tant que président de la commission, j'en suis à mon cinquième mandat, des commissions comme ce matin, je n'avais pas encore vu ça. Alors, je souhaiterais et je demande que le bon uniforme

convienne. On peut être contre, on peut être pour les articles, les amendements, peu importe, mais je pense que les discussions se passent autour de la table et non dans les corridors.

Alors, sur ce, je souhaite que la commission reprenne ses travaux en bonne et due forme et dans le calme. Maintenant, j'ai eu... vous m'avez mentionné que l'article 1 souhaitait être réouvert, parce qu'il vient d'être adopté. Alors, je n'ai pas problème là-dessus. Pour ça, par contre, je dois suspendre l'article 2. Est-ce que j'ai le consentement de suspendre l'article 2?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Et est-ce que j'ai le consentement pour réouvrir l'article 1? Consentement?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement. Parfait. Alors, Mme la ministre, je vous laisse la parole.

Mme Duranceau : Bon, merci, M. le Président. Alors, tout un baptême pour moi. Merci. Merci, tout le monde, là, d'être revenus à la table. En bon français, on fait un «reset», on recommence, O.K., dans le... dans la perspective de faire avancer ça de manière organisée, structurée. Je pense que c'est un sujet important puis que les Québécois s'attendent à ce qu'on aboutisse sur le dossier.

Alors, on était rendus au vote pour l'article 1, ça fait que, si vous voulez bien, on va reprendre à cet...

Mme Dufour : ...

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

Mme Dufour : ...

Le Président (M. Schneeberger) : D'habitude, on l'ouvre... c'est la console qui l'ouvre automatique, mais vous êtes correct, là.

Mme Dufour : Voilà. Voilà. Merci. Donc, on peut commenter l'article 1?

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

Mme Dufour : Écoutez, moi, je voulais simplement souligner que, bon, nous sommes d'accord avec les cinq années pour des... les cinq années de la... que la clause F prévoit pour du nouveau logement, des nouveaux logements. Et nous croyons qu'il est important... Je n'ai pas commenté l'amendement de mon collègue de Laurier-Dorion, mais nous croyons qu'il est important aussi qu'il y ait une prévision pour les logements qui changent d'affectation, donc c'est ce que je voulais souligner.

Nous avons proposé un amendement pour le réduire à trois ans, dans ce cas-ci, que... un amendement qui n'a pas été retenu par le gouvernement, mais nous croyons qu'il est quand même important... Parce qu'il y a quand même une certaine imprévisibilité quand on change d'affectation. Il y a toutes sortes de cas de figure. Des fois, peut-être, c'est très, très clair, mais, des fois, c'est moins clair quel est le marché. Donc, établir le coût du loyer peut être plus périlleux. Et donc c'est pour ça qu'on croit que c'est important de garder une prévision, là, de clause... de la clause F pour des logements qui sont existants depuis fort longtemps, mais qui changent d'affectation et qui deviennent, pour une première fois, locatifs. Alors, c'était... c'était mon commentaire, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci de vos commentaires. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Non. Alors... Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : D'autres commentaires sur?

Le Président (M. Schneeberger) : Sur l'article 1.

M. Fontecilla : Oui, tout à fait.

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

M. Fontecilla : Oui. J'ai un amendement, M. le Président, et je pense que c'est déjà rendu.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous l'avez soumis? Oui. M. le secrétaire? Oui. O.K.

M. Fontecilla : Tout à fait.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous l'avez... est-ce que tout le monde l'a reçu? Tout le monde a reçu l'amendement? Si vous ne l'avez pas reçu, à ce moment-là, je vais suspendre quelques instants pour que vous en... puissiez en prendre connaissance.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, suspension? Parfait.

(Suspension de la séance à 12 h 19)

(Reprise à 12 h 20)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, je vous laisse lire votre amendement et, par la suite, émettre des commentaires, si vous le désirez.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, à l'article 1 du projet de loi, modifiant l'article 1955 du Code civil du Québec, donc, c'est :

1° remplacer les mots «cinq années» par les mots «deux années»; et

2° ajouter, à la fin, l'alinéa suivant : Et par le remplacement, au deuxième alinéa, des mots «cinq années» par «deux années».

L'article 1 du projet de loi, tel qu'amendé, se lirait comme suit :

1. 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 deux années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.»

Et par le remplacement, au deuxième alinéa, des mots «cinq années» par «deux années».

Cet amendement-là, M. le Président, est destiné à restreindre la portée temporelle, la durée de l'application de la clause F, au lieu de cinq ans, à deux ans. On connaît tous et toutes les nombreuses histoires d'abus de l'utilisation de la clause F, qui dépasse largement la prévisibilité, là. Donc, on entend parler des augmentations de... du cinq ans ou même de 100 % à terme, et ce qui est carrément abusif dans le cas des logements récemment construits.

Et la question... la motivation principale pour... pour avoir la clause F, c'est pour permettre au constructeur immobilier de se donner un temps où il peut ajuster ses prix de location afin d'arriver à une... certains diraient à la viabilité financière de son investissement de son bâtiment, et d'autres diraient à la rentabilité assurée, mais rentabilité souhaitée... en tout cas, il y a rentabilité et rentabilité, là.

Et donc pourquoi cinq années? Dans le contexte actuel, ça nous paraît... de crise de logement et d'augmentation... C'est une crise de logement qui se caractérise, entre autres, par des augmentations généralisées des loyers. Et il nous paraît que la clause F contribue grandement à cette augmentation généralisée des loyers, ce qui a une répercussion sur l'ensemble du marché locatif, là. Ça ne concerne pas seulement un bâtiment, parce que l'augmentation d'un seul bâtiment contribue à augmenter une moyenne qui affecte finalement tout le monde. Donc, nous pensons que cinq années pour rentabiliser un bâtiment, c'est trop, c'est trop.

Il faut... un constructeur qui travaille correctement aurait besoin de beaucoup moins de temps. Nous, on croit qu'en deux ans... en deux ans, un constructeur peut très bien rentabiliser son bâtiment, mais, puisque, justement, là, nous avons une ministre de l'Habitation qui a de l'expérience en gestion immobilière, elle pourrait... elle pourrait nous expliquer plus en profondeur pourquoi ça prend autant d'années, cinq ans, pour savoir si un... pour assurer la rentabilité, avec les ajustements qui... les ajustements à toutes les variables. Pourquoi ça prend autant de temps, là, pour assurer la rentabilité d'un investissement immobilier en construction neuve, là? Donc, c'est la question que je lance à la ministre, là, qu'elle nous explique pourquoi ça prend cinq ans, là, pour voir cette rentabilité-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion, pour vos commentaires. Est-ce qu'il y a des questions, réponses? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, M. le Président, je vais juste répéter ce que j'ai dit la semaine dernière, puis ce que j'ai dit tantôt, puis ce que je répète en Chambre à chaque fois que j'ai une question, le contexte actuel n'est pas du tout propice à la construction et au développement de nouveaux projets immobiliers. Les taux d'intérêt sont élevés, et la Banque du Canada n'a pas augmenté les taux hier, mais a dit que peut-être qu'elle va les augmenter au prochain trimestre, les pénuries de main-d'oeuvre qui rend les coûts relatifs à la main-d'oeuvre plus élevés, hausse des coûts des matériaux. À un moment donné, là, on veut que les gens construisent, parce que, je vais le rappeler, on a une crise du logement, puis il y a un manque d'offre de logement. Si on met des bâtons dans les roues, si on crée un contexte qui n'est absolument pas favorable et incitatif à la construction, bien, il n'y en aura pas, de construction. Puis savez-vous quoi? Les gens vont aller construire en Ontario, puis on n'en aura pas, de logements au Québec.

Alors là, je le répète, les modifications qui sont proposées actuellement visent à donner plus de prévisibilité aux locataires pour qu'ils ne se fassent pas prendre par des augmentations qui n'ont pas de bon sens. Et on veut garder le

contexte favorable, souple, qui tient compte des risques pour les investisseurs, donc on ne touche pas au cinq ans pour... Dans le contexte actuel, là, qui est un peu dramatique, là, bien, je pense que ce n'est vraiment pas une bonne idée de toucher au cinq ans, puis ce n'est pas la proposition qu'on a faite. Alors, moi, j'ai dit ce que j'avais à dire sur le sujet. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. Commentaires? Ça va? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Bien, O.K. Merci, M. le Président. Bon, moi, je vais dire un peu ce qui a été dit, là. Je pense que c'est important qu'on ait un certain moment d'ajustement. Deux ans m'apparaît très peu. Il y a une crainte aussi qu'advenant le cas où c'était adopté tel quel, bien, les promoteurs... Personne ne veut perdre de l'argent, personne, personne ne veut perdre de l'argent, donc ils risquent de sortir avec des loyers de façon beaucoup plus importante... des hausses de loyer dès le début. En fait, en fait, ce n'est pas des hausses de loyer, c'est qu'ils vont sortir sur le marché à des loyers beaucoup plus élevés pour se garder une marge d'ajustement. Donc, ça va être... Éventuellement, on va arriver au même niveau, mais de façon plus... La côte va être plus haute et plus rapide.

Mais il y a un autre élément, et là je vais parler de mon expérience au municipal, c'est que, souvent dans les nouveaux développements, on parle de nouvelles infrastructures, et ça, ça peut prendre des fois quelques années avant de se conclure. Les travaux... Moi, j'ai vu beaucoup, là, des bâtiments qui se construisent pendant que la rue est en train de se faire, et, avant que tout soit terminé, ça peut prendre plusieurs années. Et là, avant que toutes les factures... Les sous-traitants, les extras étaient convenus. La deuxième couche d'asphalte, c'est toujours l'année suivante. Donc, il y a toujours... C'est déjà sur deux ans, ce genre de travaux là, donc, avant d'avoir la facture finale, ce n'est pas deux ans, ça va prendre plus que ça, donc ça ne pourrait pas s'appliquer. Et, je répète encore une fois, c'est que, là, il y aurait une marge qui serait prise d'avance, et là, compte tenu du marché, bien, on risque de voir des baisses de mises en chantier encore plus dramatiques.

Alors, je ne crois pas que ce soit... ce soit... en tout cas, qu'on devrait aller vers cette option-là, là. Je pense que le cinq ans, c'est ce qui est actuellement préférable dans les conditions du marché. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires, Mme la députée de Mille-Îles. Commentaires? Députée... députée et ministre, allez-y.

Mme Duranceau : Bien, je voudrais remercier la députée de Mille-Îles pour son commentaire très terrain et très pratico-pratique, oui, très pratico-pratique. Il faut connaître ça, l'immobilier, puis je pense que le commentaire de la députée des Mille-Îles est très pertinent dans ce sens-là.

Le Président (M. Schneeberger) : ...oui, j'avais déjà une main levée. Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui, bien, connaître l'immobilier, on a déjà discuté de la possibilité de ramener ça à trois ans, là, je vous le rappelle, et c'était votre... la collègue Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales, qui était prête à réduire à trois ans. Est-ce que c'est parce qu'elle ne connaît pas l'immobilier?

On nous dira que le contexte a changé, mais n'empêche que c'est une règle absolument et totalement arbitraire, le cinq ans. Pourquoi pas trois? Pourquoi pas 10? Le marché, il change, il évolue aux trois ans, aux cinq ans... années, à chaque mois. Alors, moi, j'estime que ce cinq ans-là, il est arbitraire, on peut décider de le garder, mais la justification du cinq versus le deux ou le trois n'est pas convaincante. À preuve, ce même gouvernement était prêt à le réduire à trois il n'y a pas un an et demi. Alors, moi, je dis que la proposition, elle se défend, à moins qu'on ait un argument solide sur l'idée que le cinq ans est absolument essentiel, ce que je n'ai pas entendu.

• (12 h 30) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Non, ça va? Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, tout à fait, M. le Président. En effet, moi, je n'ai sans doute pas la même trajectoire dans l'immobilier que Mme la ministre de l'Habitation, mais je connais par contre très, très bien les difficultés des locataires qui s'appauvrissent en payant des loyers extrêmement élevés dans un contexte où il n'y a pas d'autres logements disponibles. Donc, c'est soit payer un loyer extrêmement cher, s'appauvrir ou n'aller nulle part, et les locataires choisissent d'avoir un toit pour leur famille. Cette réalité, je la connais très, très bien, là, et c'est la réalité que je mets ici de l'avant, non pas tellement la réalité des constructeurs immobiliers, là.

Je comprends bien qu'il peut y avoir une deuxième couche d'asphalte ou de peinture qui doit être appliquée la deuxième année, mais je me demande bien quelle est la couche qui doit être appliquée après cinq ans, là, et c'est ça, l'explication que j'aimerais avoir, pourquoi cinq ans. Nous, on propose deux ans, là, et la ministre nous a dit que, oui, elle... Si on n'adoptait pas telle quelle la clause F, telle qu'elle la propose, de cinq ans, les promoteurs... les constructeurs vont aller trouver leur rentabilité en Ontario, mais... tout à fait, mais, en Ontario, ils ont aussi aboli la TVQ sur la construction des logements. Pourquoi la ministre n'emprunte pas l'avenue d'abolir la TVQ sur la construction même?

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires?

Mme Duranceau : Bien là, je pense qu'on a assez de...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Mme la ministre?

Mme Duranceau : Oui, oui, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Bon, O.K., bien, moi... si vous ne levez pas vos mains, moi, je ne peux pas deviner.

Mme Duranceau : Je m'excuse, il faut que je... oui, O.K., mais je vais essayer de... Je pense qu'on a assez de sujets à discuter, là, concernant le projet de loi n° 31 qu'on ne parlera pas de la TVQ. Puis, tu sais, si vous voulez qu'on se compare à l'Ontario, ils n'en ont pas, de clause F, en Ontario. Il n'y en a pas, de contrôle des loyers, en Ontario, pour tous les immeubles neufs depuis 2018. Ça fait que, si vous voulez qu'on aille là, on peut aller là aussi, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Je ne dis que ça, M. le ministre, de voir la situation de l'Ontario. On va aller voir combien ça coûte, les loyers, en Ontario, là. On peut passer le reste de la commission parlementaire à discuter de l'Ontario. C'est un exemple très éclairant, là, sur ce que, justement, il ne faut pas faire. Et peut-être que les Ontariens font des belles choses... des belles... bien... choses si on voit l'obsession du premier ministre du Québec, là, qui passe son temps à se comparer à l'Ontario. Donc, parlons-en, de l'Ontario, tout à fait.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà, d'autres commentaires? Non? Ça va? Alors, à ce moment-là, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons procéder au vote de l'article 1.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Excusez-moi, l'amendement, c'est vrai, excusez-moi, parce que ça bouge ce matin. Alors, est-ce que l'amendement est adopté?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Sur division, on peut dire, ou peu importe. Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : ...

M. Fontecilla : Je demande l'appel nominal. Je veux voter pour mon amendement.

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

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : M. Allaire (Maskinongé)?

M. Allaire : Contre.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

Mme Haytayan : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Contre.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention.

Le Secrétaire : Rejeté.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, l'amendement est refusé. Alors, nous retournons à l'article 1. Est-ce qu'il y a des questions, commentaires? Alors, à ce moment-là, s'il n'y a pas d'autre question, je vais procéder au vote de l'article 1. Est-ce que l'article 1 est adopté?

Une voix : ...

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

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Pour.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Pour.

Le Secrétaire : M. Allaire (Maskinongé)?

M. Allaire : Pour.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

Mme Haytayan : Pour.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

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

M. Fontecilla : Contre.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. L'article 1 est adopté. Oui, Mme la ministre.

Mme Duranceau : J'aimerais demander une suspension de quelques minutes. On est en train d'organiser nos travaux.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que je comprends que c'est une suspension pour les procédures, oui, entre les partis? Parfait. À ce moment-là, c'est une suspension... parfait.

Alors, suspension.

(Suspension de la séance à 12 h 35)

(Reprise à 12 h 41)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, suite à la demande de suspension, nous avons... j'ai eu connaissance que la ministre et, en tout cas, les députés de l'opposition souhaitaient... qu'il y avait entente, souhaitaient que nous procédions par blocs de sujets au niveau du projet de loi. Alors, nous allons y aller par blocs. Mme la ministre, si vous avez d'autres commentaires à faire sur cette entente-là, il n'y a pas de problème, je vous laisse aller.

Mme Duranceau : Bien, merci. Bon, bien, écoutez, je suis bien heureuse, là, on est partis sur des chapeaux de roue, mais là on a, tout le monde, réussi à se parler, à s'entendre. Ça fait que c'est une bonne nouvelle. On a une séquence,

on a une séquence logique, puis je souhaite qu'on avance dans cet ordre-là et cette perspective-là. Alors, merci à tout le monde de votre collaboration. On continue?

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, je vous laisse aller par l'article que vous souhaitez étudier.

Mme Duranceau : Oui. Alors, je pense, on a convenu... Là, on était à l'article 1. On a convenu de sauter à l'article 33, qui est la disposition transitoire et finale en lien avec l'article 1.

Donc, les dispositions de l'article 1955 du Code civil, donc, qui était visé à l'article 1, telles qu'elles se lisaient le — là, il faudra indiquer la date qui précède celle de la sanction de la présente loi — continuent de s'appliquer à l'égard :

1° d'un bail conclu avant le — on va indiquer la date de la sanction de la présente loi); puis

2° d'un immeuble qui est prêt à l'usage auquel il est destiné avant le...

Alors là, je lis... Alors, je vais vous lire les commentaires. L'article 33 du projet de loi prévoit des règles transitoires liées à la modification proposée à l'article 1955 du Code civil par l'article 1 du projet de loi. L'article aurait pour effet de maintenir les règles applicables, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, à un recours en fixation de loyer d'un logement dont le bail a été conclu avant cette date ou d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti prêt à l'usage auquel il est destiné avant cette date.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci pour vos commentaires. Est-ce qu'il y a des questions au niveau de l'article 33? Oui, député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Bien, est-ce que... Pour les fins de ceux qui... de clarification pour ceux qui nous écoutent, qu'est-ce que ça signifie exactement, là? C'est-à-dire que les nouvelles règles s'appliquent à compter de l'adoption de la loi, mais, pour ce qui est d'un recours devant le tribunal, ce qu'on comprend, c'est que c'est les règles antérieures qui continuent de s'appliquer, c'est ce qu'il faut comprendre, tout simplement?

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

Mme Duranceau : Bien oui, en fait, c'est que, quand la clause F s'applique, il n'y a pas de recours en fixation de loyer qui est applicable pendant cette période-là, pendant le cinq ans. Ça fait qu'on dit : Les anciennes règles... tous les baux signés avant la date de la sanction de la présente loi puis, pour les immeubles qui étaient déjà prêts à l'usage, donc, dans lesquels il y a déjà des baux qui se signaient, bien, ils sont assujettis aux anciennes règles. Donc, c'est la notion de venir inscrire dans le bail les augmentations futures, bien, ça, ça ne s'applique pas à ce qui est déjà en cours, c'est seulement pour les nouveaux baux puis les nouveaux immeubles prêts à l'usage que ça va s'appliquer.

M. Arseneau : Donc, essentiellement, il n'y avait pas de... il n'y avait pas de chiffre, il n'y a pas de maximum pour les cinq premières années. Donc, s'il y a quelqu'un qui a signé un bail l'an dernier pour les quatre années qui viennent...

Mme Duranceau : Il est sous les anciennes règles.

M. Arseneau : C'est ça, les anciennes règles s'appliquent. Donc, il n'y a pas de montant quelconque. D'accord.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci. Bien, je vais continuer dans le même sens. Quelqu'un qui a signé un bail l'an dernier, bon, mais qui vient à échéance, et la personne ne le renouvelle pas, nouveau bail signé l'an prochain, qu'est-ce qui va être écrit? Parce que, là, ce n'est plus cinq ans qu'il reste. Donc, comment ça va être... Visuellement, là, comment les gens pourront voir ça dans le bail? Ça va ressembler à quoi?

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

Mme Duranceau : Je pense qu'il faut... Il va y avoir des modifications au bail, là, qui vont être faites, mais on ne peut pas appliquer ça rétroactivement. Bien, je vais attendre les commentaires de mon équipe sur comment ça va être reflété...

Mme Dufour : C'est ça, le questionnement, c'est : Un bail... tu sais, parce que, dans le fond, on va modifier le bail, le bail va être différent, mais là est-ce que ça veut dire que des immeubles construits dans les deux dernières années, par exemple, seraient opérés sous un ancien bail et seulement les nouveaux construits à partir de l'an prochain seraient opérés sous le nouveau bail? Comment on va savoir que ça fonctionne? Tu sais, il faut juste comprendre la mécanique, là.

Mme Duranceau : Bien, la mécanique, c'est ça, il va y avoir un changement au formulaire de bail pour clarifier tout ça puis que ça soit clair pour tout le monde, là.

Mme Dufour : Donc, on peut comprendre que toute nouvelle personne qui signerait un bail, quand le bail sera modifié... bien, dans le fond, à partir du moment que ce sera en vigueur, la loi, toute nouvelle personne qui signe un

bail devrait être sous le nouveau bail qui va préciser le loyer maximum dans les cinq prochaines années, mais, dans les faits, il y en a que ça va être dans les deux prochaines années parce qu'il va leur rester juste deux ans aux cinq ans. Donc, comment ça va être écrit dans le bail?

Mme Duranceau : Je vais référer à mon... administratif pour préciser.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, consentement pour... Alors, juste vous nommer par nom et titre.

M. Savoie (Jocelyn) : Jocelyn Savoie, sous-ministre adjoint aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

En fait, essentiellement, on se souvient, les bâtiments... La clause F a une durée de cinq ans. Donc, c'est comme si ça faisait déjà deux ans, puis qu'on arrivait à un moment où la personne doit renouveler, il va rester juste trois ans à la clause F, donc la clause va s'appliquer seulement trois années dans son cas. Quelqu'un qui serait au tout début va avoir son plein cinq ans. Bon, comme, là, on va attraper des renouvellements, c'est certain que tous ceux qui sont en cours vont avoir entre quatre et un an qui vont leur rester puis ceux qui vont arriver au-delà du cinq ans vont être automatiquement dans le système régulier. C'est la façon que ça va marcher. La raison pour laquelle la clause est proposée, c'est pour éviter d'avoir à réouvrir des contrats déjà conclus entre des parties consentantes.

Mme Dufour : Non, ça, je le comprends, mais j'essaie de voir comment, dans le bail, ça va être écrit pour que ça soit clair pour autant les locataires que les locateurs, parce que, si, demain... O.K., si, l'année prochaine, O.K., une personne va signer un bail avec un... dans un immeuble que, dans le fond, il reste deux ans à la clause F légalement, mais que le bail dit, bien, c'est quoi, le loyer maximal dans les cinq prochaines années, bien là la personne, elle n'est pas consciente que, dans le fond, légalement, il reste juste deux ans. Il ne faudrait pas créer plus de confusion.

M. Savoie (Jocelyn) : Bien, dans le fond, ce qui va être fait, ça va être via les formulaires de baux que va produire le Tribunal administratif du logement, puis en ce moment, déjà, les locataires savent... il leur reste d'années quand ils sont en échange avec leur locateur.

Mme Dufour : Bien, en fait, des nouveaux locataires ne le savent pas nécessairement, ne savent pas l'année de construction, nécessairement, de l'immeuble, ne savent pas que, ah! ça, ça s'appliquait. Donc, je comprends que ça va être via les formulaires de baux, mais c'est ce que je demande. Ça va avoir l'air de quoi dans le formulaire de bail? Ça va être écrit comment? C'est ça, ma question.

M. Savoie (Jocelyn) : On n'a pas encore d'exemple à vous donner.

Mme Duranceau : M. le Président?

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

Mme Duranceau : Donc, si l'immeuble, il était prêt à l'usage, là, avant l'adoption du projet de loi, bien, l'immeuble, il n'est pas assujéti aux nouvelles règles, donc, la prévisibilité ou l'inclusion dans le bail des loyers à anticiper ne sera pas indiqué.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va comme ça? Est-ce que... Non? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Non, non, là, ce n'est pas du tout la même chose qu'on disait il y a deux instants, là. Là, je viens d'avoir deux informations contraires, là. La ministre a dit que, dans le fond, un immeuble construit avant l'entrée en vigueur de la clause F ne serait pas... cette modification-là ne serait pas applicable. Donc, il y aurait deux formulaires de bail différents.

Mme Duranceau : On va indiquer, dans le formulaire de bail... Là, c'est en avance, là, mais on va indiquer, dans le formulaire de bail, la date de mise en fonction, là, la date de mise en usage, puis ça, ça va nous nous guider sur ce qui doit par la suite être indiqué au niveau du loyer ou pas en application de la nouvelle disposition.

• (12 h 50) •

Mme Dufour : O.K. Ça va se complexifier, un bail, à ce moment-là.

Mme Duranceau : Bien là, c'est ça qui arrive. Ça fait que...

Mme Dufour : O.K., non, mais c'est parce j'essaie encore toujours de...

Mme Duranceau : Mais, ceci dit, on en a déjà parlé, il va falloir aussi en arriver à un bail qui est...

Mme Dufour : Qui est simplifié?

Mme Duranceau : ...qui est plus simple, puis que les gens comprennent, puis que, justement, ils sont capables de voir c'est quoi, leurs droits et obligations là-dedans. Ça fait que ça, on s'entend là-dessus. Ça fait qu'on va trouver une formule qui fonctionne puis qui... Ça, c'est à l'épreuve de...

Mme Dufour : Ça, ce serait intéressant, qu'il y ait un comité qui puisse se pencher là-dessus. Moi, ça va me faire bien plaisir de participer pour simplifier le bail.

Mme Duranceau : Je le sais, je le sais.

Mme Dufour : Mais j'aimerais quand même reposer ma question, là, c'est qu'est-ce que ça aurait l'air... Tu sais, pour un immeuble construit l'an prochain, qui sort de terre... bien, qui tombe sur le marché l'an prochain, et que, là, deux ans plus tard, il y a un autre locataire qui arrive, comment ça va être écrit? Ça va être clair, pour la personne qui loue, que, bien, il reste juste trois ans, il reste juste deux ans, il reste juste un an à l'application de la clause F?

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

Mme Duranceau : Oui, là, attendez, il y a beaucoup d'informations, mais la date de départ ou la date de mise en usage, elle va être dans le bail, puis elle va être dans le bail pour tout locataire subséquent. Donc, à un moment donné, tu vas savoir qu'il te reste moins... tu sais, moins trois, moins deux, moins un, puis, à un moment donné, ce ne sera plus pertinent, là, mais cette information-là va être inscrite.

Mme Dufour : O.K. Ça fait que, là, cette information-là va être, de bonne foi, fournie par le propriétaire. Il n'y aura pas de vérification de cette date-là.

Mme Duranceau : Bien là, on présume, de manière générale, que les gens sont de bonne foi. C'est dans le Code civil, ça, c'est une présomption... c'est déjà le cas.

Mme Dufour : D'accord, d'accord, c'est bon.

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

M. Arseneau : Bien, je veux aussi clarifier les choses. On parle de deux paragraphes, le premier, d'un bail conclu avant la date de la sanction de la loi. On présume donc que c'est un bail pluriannuel, j'imagine, dans la...

Mme Duranceau : Bien, dans ce cas-là, oui, mais aussi c'est pour avoir le corrélatif des deux côtés. Tu sais, il y a... L'application de cette mesure-là est par rapport à un bail, mais par rapport à un immeuble aussi. Donc, on veut s'assurer qu'on vise les deux...

M. Arseneau : Mais, plus spécifiquement pour le bail, si le bail se renouvelle à chaque année, dans le cas, bon, des immeubles visés, l'année prochaine, la loi est adoptée, la nouvelle loi est en vigueur, on renégocie le bail, est-ce que la clause, la nouvelle clause, s'applique ou elle ne s'applique pas?

Mme Duranceau : Non, elle ne s'applique pas parce que l'immeuble était déjà prêt à l'usage avant la mise en application, avant l'adoption de la loi, parce qu'il y avait déjà un bail. Donc, l'immeuble était déjà en usage. Donc, on ne peut pas toucher à ce qui était déjà convenu entre les parties, mais, tu sais...

M. Arseneau : Mais ce qui était convenu, c'était convenu pour un an?

Mme Duranceau : Oui, je sais, mais...

M. Arseneau : J'essaie de comprendre pourquoi on n'a pas envisagé la possibilité qu'à la fin d'un bail, bien, que la loi entre en vigueur, est-ce que... parce qu'on nous a dit tout à l'heure que ce n'était pas pour intervenir dans un bail qui a été convenu entre deux parties consentantes, mais le bail, quand il vient à échéance, il doit être renouvelé. Au moment de renouveler le bail, pourquoi la nouvelle clause ne s'appliquerait pas puisque c'est une nouvelle entente entre deux parties consentantes, mais sous le coup d'une nouvelle loi qui nous gouverne?

Mme Duranceau : Oui, mais je pense que, d'un point de vue... Oui, je m'excuse, il faut toujours que je vous demande la parole, hein, non?

Le Président (M. Schneeberger) : Non, pas obligé, mais, dans les circonstances des fois...

Mme Duranceau : Je suis spontanée, O.K., mais on veut... Dans le fond, on n'intervient pas rétroactivement dans l'ensemble de l'oeuvre, mais moi, je pense que cette disposition-là, bien que non applicable ou non obligatoire, les locataires sont bien informés. C'est une discussion qui peut être... qui peut avoir lieu en bonne et due forme avec le propriétaire aussi.

Tu sais, à un moment donné, il y a beaucoup de cas... il y a des cas d'abus, mais je pense qu'il y a beaucoup de cas où on sait que propriétaires et locataires veulent s'entendre. Alors, je ne vois pas... Je pense qu'un locataire pourrait très bien dire : Écoute, je le sais, que ça ne s'applique pas à moi, mais, regarde, je suis un bon locataire, es-tu capable de me donner un peu de prévisibilité pour les deux, trois années qui restent à venir? Puis un propriétaire de bonne foi va... bien que non obligé ou non contraint de le faire, va aussi, tu sais, vouloir collaborer. Ça fait qu'il y a des cas où ça ne fonctionnera pas, mais, bon, on a un paquet d'autres dispositions, là, pour s'assurer qu'il n'y a pas des augmentations... Là, évidemment, dans le premier cinq ans, ça ne s'applique pas, mais je pense que... On ne retourne pas sur le passé, mais, pour le futur, on va prévoir ce qu'il faut, puis il faut... Non, c'est ça, c'est ce que j'ai à dire.

M. Arseneau : Bien, je comprends l'idée de ne pas retourner vers le passé, mais, quand on signe un bail ou quand on renouvelle un bail, on n'est pas dans le passé, là, on est dans le présent pour le futur. C'est ce que j'essaie de comprendre, c'est l'espèce de droit acquis du propriétaire.

Mme Duranceau : Bien, ce n'est pas un droit acquis.

M. Arseneau : Est-ce qu'il est légalement obligatoire de l'octroyer ou est-ce que c'est une décision politique de dire : On va laisser le privilège de ne pas inscrire un montant maximal à ceux qui avaient déjà un immeuble prêt à l'usage ou qui avaient déjà signé un bail?

Mme Duranceau : Je vous dirais que ce n'est pas politique, c'est un respect de ne pas changer les paramètres. Il y a une décision financière qui a été prise à un moment x par quelqu'un de construire un immeuble, et, si on venait toucher à ça, bien, on change les paramètres dans lesquels cette personne-là a décidé de construire son immeuble. Ça fait que la rétroactivité, dans les lois, ce n'est jamais encouragé. Ça enlève de la prévisibilité. Ça vient changer les paramètres. Puis quelqu'un aurait pu prendre des décisions différentes si ces règles-là avaient été en vigueur à ce moment-là. Donc, c'est pour ça que c'est appliqué prospectivement. Bon, c'est ça, la raison.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait, merci pour les explications. Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Je comprends l'idée, mais, encore une fois, en quoi est-ce que c'est... ça pose un problème, là, à quelque égard que ce soit si, rendu à l'année 3 de la relation d'affaires entre le locateur et le locataire, on fixe un prix, mais le prix peut-être fixé... le plus élevé? On sait qu'il n'y a pas de barème, il n'y a pas de limite. Alors, en quoi est-ce que celui qui a construit est lésé? C'est ça que je veux comprendre. Il n'a qu'à fixer un prix qui est à la hauteur de ce qu'il peut imaginer.

Mme Duranceau : On va avec une application qui est proactive comme toutes les autres lois. On ne veut pas venir changer les paramètres dans lesquels cette personne-là a décidé de faire son investissement. Tu sais, tant qu'à ça, on aurait dû l'appliquer rétroactivement, là, l'article de loi. Ce n'est pas ça qu'on fait. Ce n'est pas ça qu'on fait, on va vers l'avant pour ne pas changer les paramètres. Puis moi, je pense que les cas que vous énoncez ou... tu sais, les cas que vous énoncez vont être mineurs, somme toute, à l'ensemble de l'oeuvre, là.

M. Arseneau : Je vais essayer de poser ma question autrement. Si on avait inscrit dans la loi : «À compter de — justement, là — la sanction de la loi, tout renouvellement de bail serait soumis à cette nouvelle clause», est-ce que vous risquiez des poursuites? Est-ce qu'il y avait des enjeux légaux, de la part du gouvernement, qui disaient : Bien là, vous venez changer les règles en milieu de partie? Est-ce que c'est ça qu'on doit comprendre? Vous avez des avis légaux qui vous disent que ce serait brimer les droits des propriétaires qui ont construit puis qui sont rendus à mi-chemin du cinq années?

Mme Duranceau : Bien, je pense que... Je pense que, oui, là, ça serait... c'est venir changer les paramètres de... c'est venir changer les paramètres dans lesquels quelqu'un a décidé de prendre une décision d'investir puis ce n'est pas là qu'on veut aller, là.

M. Arseneau : Les deux...

Mme Duranceau : Puis, tu sais, le bail... l'autre chose, c'est que le bail, il est reconduit à chaque année, ce n'est pas comme un nouveau bail. Normalement, il y a une reconduction du bail. Ça fait que c'est dans cette logique-là aussi. C'est les mêmes paramètres qui s'appliquent.

M. Arseneau : Les mêmes paramètres, sauf les paramètres du loyer, si le locateur en décide ainsi.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, le locateur qui a commencé son aventure, disons, avec un locataire sur un nouveau... un nouvel immeuble, dans un cas x, là, il pourrait avoir décidé de ne pas en faire, d'augmentation l'année 1, l'année 2, puis finalement il va en faire l'année 3, l'année 4, l'année 5, pour... Bien, premièrement, ce n'est même pas cinq, là, c'est quatre, en bout de ligne, parce que la première année, elle compte dans le cinq.

• (13 heures) •

M. Arseneau : Oui, c'est ça.

Mme Duranceau : Bien, tu sais, là, on s'en vient se mêler d'une planification qui a été faite il y a trois ans, quatre ans par quelqu'un sur comment il va gérer son immeuble, puis je ne pense pas que c'est juste de rentrer là-dedans, c'est certain que ce n'est pas une bonne idée, mais le ton, par contre, qu'on donne avec ça, c'est : Écoutez, là, les règles sont différentes, là, ça fait que réveillez-vous, puis il y a une loi, elle ne s'applique peut-être pas à vous, mais il va y avoir des réactions ou vous n'aurez pas bonne presse, là.

Puis les gens, là, veulent... Il ne faut pas... Je comprends que le marché est serré, tout ça, là, mais il demeure qu'il n'y a pas un propriétaire qui ne veut pas louer son... ses logements, puis, s'il y a des augmentations qui sont exagérées, à un moment donné, ils ne les loueront pas, leurs logements. On parle du neuf, là, on s'entend bien, puis, dans le neuf, au prix que ça coûte, on a des gens qui sont sophistiqués puis qui ont une perspective long terme sur la location de leurs unités. Alors, je pense que leur but, ce n'est pas d'augmenter de 30 % pour mettre le monde à la rue. On le voit dans des...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci.

Mme Duranceau : C'est ça, c'est bon.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, merci beaucoup.
Alors, compte tenu de l'heure, nous suspendons les travaux jusqu'à 14 heures.

(Suspension de la séance à 13 h 01)

(Reprise à 14 h 02)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, la commission reprend ses travaux.

Alors, nous poursuivons l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Avant la suspension, nous en étions à l'article 33. Alors, il y avait des questions et réponses là-dessus. S'il y a des questions sur l'article 33, bien, juste à le soulever. Sinon, bien, nous allons procéder au vote de l'article 33. M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, merci, M. le Président. Quelques questions d'éclaircissement pour bien comprendre la mécanique, là. Tout d'abord, à partir de quand un bâtiment est... Quel est le jour 1 de la période de cinq ans, là? Est-ce que c'est le début de la construction? Est-ce que c'est la fin de la construction? Quand est-ce, la fin de la construction? Qui certifie que le bâtiment est prêt pour l'habitation? Donc, c'est quoi, le... En termes de compteur, c'est quoi, le jour 1, là, de la période de cinq ans, là?

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

Mme Duranceau : Oui. Alors, la notion de prêt à l'usage, ça varie selon les circonstances. C'est la plus ancienne des dates suivantes, c'est-à-dire soit le moment où les gens ont commencé à habiter l'immeuble, soit le moment où la plus ancienne... la plus récente, en fait... Non? Ça fait que c'est... ou bien les gens ont commencé à habiter dans l'immeuble ou bien l'immeuble a été reçu, en termes de... les travaux ont été approuvés, puis les travaux sont terminés, puis il est prêt, prêt pour la location. Alors, c'est ça, la notion de...

M. Fontecilla : Mais encore...

Mme Duranceau : Ça fait que ça ne commence pas au début de la construction, là, ça commence quand tu peux avoir des gens qui peuvent l'habiter.

M. Fontecilla : O.K. Bon, je peux comprendre, un bâtiment, je ne sais pas, avec 30 logements, dès que le premier locataire rentre dans un logement, c'est... on l'appelle le jour 1. Pour tous les autres locataires, c'est la même... c'est la même chose, n'est-ce pas?

Mme Duranceau : Oui. Oui.

M. Fontecilla : Parfait. Donc, c'est... La deuxième possibilité, je la comprends moins, là, parce que la première me semble très claire.

Des voix : ...

Mme Duranceau : Alors, on... c'est... Évidemment, c'est une déclaration de bonne foi, là, de celui qui construit l'immeuble, là. Puis, s'il y avait mésentente sur cette date-là, bien, à ce moment-là, le tribunal va la fixer, là, mais c'est...

M. Fontecilla : Il va la fixer en fonction de la date où le premier locataire a occupé un logement?

Mme Duranceau : Bien, à une date qui est raisonnable dans les circonstances, là, oui, puis qui risque d'être la date où quelqu'un a commencé à l'habiter.

M. Fontecilla : Très bien. Et il n'y a pas d'autre possibilité? Parce que, tantôt, vous aviez dit : C'est un moment ou un autre, mais... Est-ce que c'est juste cette possibilité-là ou est-ce qu'il y a une autre possibilité pour comptabiliser?

Mme Duranceau : Non. Non, je ne pense pas, à moins que vous m'en donniez une autre, là.

M. Fontecilla : Non, non, je vous pose la question.

Mme Duranceau : Non. Non, non, c'est ça qu'on voit comme contexte, là. Puis, tu sais, il faut s'entendre, là, quelqu'un... quand c'est prêt à l'usage, tu ne fais pas exprès de ne pas avoir de locataires, là, tu sais, c'est prêt à l'usage, tu veux que les gens commencent à venir habiter, là, parce que, chaque mois, ça coûte quelque chose, là.

M. Fontecilla : Très bien. Plusieurs cas de figure, là, pour bien comprendre comment ça va fonctionner, cette disposition-là. Il y a un locataire qui rentre à la quatrième année de construction, et donc il reste un an aux cinq ans. Est-ce que... Dans le formulaire du bail, le locateur, il va indiquer un chiffre à la case G, n'est-ce pas? Est-ce que ce chiffre-là va être le même que pour le locataire qui est rentré le jour 1 de la construction du bâtiment, là, dès que le... ou est-ce que ça va être au prorata des années construites, des années depuis qu'il est construit, là?

Mme Duranceau : Bien là, là, je ne suis pas trop sûre, là.

M. Fontecilla : Par exemple, je vous explique, pour aller à...

Mme Duranceau : Oui, c'est ça, recommencez.

M. Fontecilla : Le locataire rentre au jour 1 du bâtiment, et le locateur lui dit : D'ici cinq ans, je peux t'augmenter le loyer de 100 \$. Le locataire qui rentre à la quatrième année, est-ce que le propriétaire va... il est toujours en mesure de lui charger 100 \$ dans l'année qui reste?

Mme Duranceau : Bien là, l'année où ce bail-là se négocie, les parties vont convenir du montant qui... sur lequel ils s'entendent, puis ça va être ça, le chiffre, là. Il n'y a pas de fixation de loyer, il n'y a pas... regarder c'était quoi, le chiffre de l'année d'avant, le chiffre de l'année d'après. Ils vont s'entendre sur un chiffre.

M. Fontecilla : Parfait. Si je comprends bien, tous les locateurs pourraient avoir... C'est des montants discrétionnaires, c'est-à-dire le locataire qui rentre le jour 1 du bâtiment et le locataire qui rentre l'an 4, ça peut être des montants tout à fait... non pas... en tout cas, ça peut être les mêmes montants, même supérieurs. Il n'y a aucune règle qui régit...

Mme Duranceau : Non, non. Comme maintenant, il n'y a pas de fixation de loyer dans le premier cinq ans. Chaque bail est distinct. Chaque bail est le fruit d'une négociation de bonne foi entre les deux parties, puis ils vont s'entendre sur le chiffre qu'ils veulent. Puis c'est juste pour la prévisibilité des années subséquentes, si elles sont à l'intérieur du cinq ans, qu'il y aura un endroit dans le bail où ce sera précisé.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? O.K., parfait. Est-ce qu'il y a d'autres questions? Non. Alors, est-ce qu'il y a... À ce moment-là, nous allons procéder au vote. Est-ce que l'article 33...

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Comment?

M. Fontecilla : Sur division.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Non, mais je vais commencer par appeler le vote. Alors, est-ce que l'article 33 est adopté?

M. Fontecilla : Sur division.

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, adopté. Mme la ministre, je vous laisse aller sur le prochain article, qui est l'article... le 2, je pense. Je ne veux pas me tromper.

Mme Duranceau : Oui, tout à fait. Tout à fait.

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! madame...

Mme Duranceau : Ah non! O.K., je m'excuse. Oui.

Des voix : ...

Mme Dufour : ...je pèse dessus pour l'allumer, désolée.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, députée de Mille-Îles. Non, mais... Députée de Mille-Îles, ça fait plusieurs fois que je vous vois. Le bouton, pas besoin, le régisseur va s'occuper de ça.

Mme Dufour : Bien, c'est parce que je voulais être sûre, sûre qu'on sache que je voulais parler.

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

Mme Dufour : Non, je voudrais déposer l'amendement 1.1. Il est déjà dans le Greffier, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, le greffier l'a. Alors, allez-y, on vous écoute.

Mme Dufour : Parfait. Donc, c'est l'article 1.1, article 1959 du Code civil du Québec : Insérer, après l'article 1 du projet de loi, l'article suivant :

1.1. L'article 1959 du Code civil du Québec est modifié par l'insertion, après «affectation», de «, sauf si ce changement vise la conversion du logement en hébergement touristique de courte durée».

• (14 h 10) •

L'article se lirait comme suit :

«1959. Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation, sauf si ce changement vise la conversion du logement en hébergement touristique de courte durée.»

Alors, M. le Président, ça, ça fait référence, dans le fond, à un projet de loi que j'ai déposé en début de session, qui vise à interdire les évictions pour faire de l'hébergement touristique de courte durée, ce qu'on appelle communément du Airbnb, mais il y a d'autres plateformes qui font ce même genre de location là.

On vit une crise du logement qui est quand même importante, et donc on ne pense pas que c'est actuellement le bon moment d'évincer des gens pour rajouter davantage d'hébergement touristique de courte durée comme les Airbnb. Et donc je... c'est ça, c'est l'amendement que je propose ici.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci beaucoup pour les explications. Est-ce qu'il y a des commentaires? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, je suis d'accord avec la députée de Mille-Îles, là, que la situation est difficile à cet égard de manière générale, mais ce que je voudrais dire... puis je me la suis posée, la question en lien avec l'hébergement touristique, puis j'ai eu des discussions avec ma collègue au Tourisme, qui chapeaute cette loi-là. Puis notre avis, c'est que les villes ont déjà tous les pouvoirs pour faire ça. Alors, ils ont les pouvoirs de changer leur règlement de zonage et d'interdire ces conversions-là, bien, en fait, d'interdire l'hébergement touristique de courte durée dans les zones qu'ils définiront. Ça fait qu'on ne veut pas se substituer aux villes. Ils veulent des pouvoirs. Ils veulent agir sur leur territoire. Ils sont les mieux placés pour ça, bien, c'est ce qu'on maintient.

Mme Dufour : Non, en fait, les villes, ce n'est pas tout à fait ce pouvoir-là qu'elles ont, là. Ce qu'elles peuvent, c'est interdire dans certaines zones. Elles ne peuvent pas l'interdire sur l'ensemble de leur territoire. On leur a interdit de le faire.

Et, deuxièmement, il y a un processus référendaire qui doit s'appliquer, qui est assez complexe. D'ailleurs, des villes sont venues en... La Fédération québécoise des municipalités est venue en consultation particulière pour nous parler à quel point c'était pénible et coûteux de faire ces processus de changement de zonage là. C'est long. Il y a plus de 1 100 municipalités au Québec.

Donc, nous, dans le fond, ce qu'on comprend, c'est que la ministre préfère laisser le soin à 1 181 municipalités de faire le changement. Il y en a beaucoup là-dedans qui n'ont pas les ressources humaines pour faire ce genre de changement là et tenir des référendums. D'ailleurs, la FQM est venue nous en parler. Et donc, ici, c'est un changement rapide, rapide, qui peut permettre... Et là c'est vraiment... c'est spécifique aux évictions, là, ça ne touche pas... ça n'enlève rien aux municipalités qui, elles, peuvent régir qu'est-ce qui peut se faire sur leur territoire. Là, on parle d'évictions, et, à ma connaissance, les villes ne peuvent pas... ne régissent pas les évictions. C'est le Code civil qui le fait, donc c'est bien

différent. On ne touche pas du tout aux responsabilités ou de ce que fait... de ce que... les municipalités. On ne leur enlève absolument rien ici, là. En fait, c'est spécifique aux évictions.

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

Mme Duranceau : Bien, justement, tu sais, tu ne feras pas d'éviction pour de l'hébergement touristique si le zonage ne te le permet pas. C'est un peu... Je veux dire, ton projet d'entreprise ne fonctionne pas, là. Il part sur des mauvaises bases.

Mme Dufour : Mais, comme je l'ai dit...

Mme Duranceau : Alors, c'est pour ça qu'on se dit : Si la ville agit... Je comprends qu'il y a un processus... en tout cas, là, je vais laisser, là, mon collègue préciser sur le plan affaires municipales. Mais, à partir du moment où tu n'as pas le droit de faire quelque chose, je veux dire, ton plan de match, il ne se base pas sur des conditions qui ne sont pas... tu sais, où tu ne respectes pas la loi, je pense.

Mme Dufour : Mais, à la base, comme j'ai dit, les villes ne peuvent pas l'interdire partout sur leur territoire. Celles qui voulaient le faire ne peuvent pas le faire. Et, en plus, elles doivent y aller par zone et faire des référendums par zone quand c'est demandé puis de... ce qui est demandé, le nombre de signatures requises pour demander un référendum, on l'a mis dans l'ancienne législature à 50 %. Donc, c'est encore plus facile de demander un référendum pour empêcher l'interdiction d'une ville que pour tout changement de zonage régulier. Déjà que partout, vous l'avez entendu, tous les promoteurs disent : C'est trop facile de bloquer des projets. Imaginez quand on ajoute une couche puis on dit : Bien, ça va être 50 % des signatures. Finalement, deux personnes, dans certaines zones, vont pouvoir bloquer une interdiction de la municipalité, et donc ça ne viendra rien changer.

Là, on a une possibilité d'agir rapidement. Il y a vraiment une saignée, on le voit. Il y a beaucoup de gens qui s'en vont vers ça parce que c'est plus payant. On le sait, que c'est plus payant, mais on manque de logements. On manque de logements, alors il faut agir. Il faut arrêter cette saignée-là. Je ne sais pas combien d'articles qu'il y a eu dans les derniers mois sur ça. Il y a vraiment un enjeu majeur. Et d'ailleurs la collègue... mon collègue de Laurier-Dorion, sa collègue de Sainte-Marie—Saint-Jacques en a fait part. Il y a eu des cas dans son comté à elle qui ont été évincés. Puis là, après ça, les villes devraient dire : Bien, O.K., on interdit complètement les Airbnb partout. Mais, dans le fond, peut-être qu'ils vont dire : Bien, ceux qui sont là, on veut leur permettre d'exister, mais on ne voudrait pas plus de nouvelles évictions. Mais il n'y a pas moyen de zoner ça de même. Il n'y a pas moyen de le zoner comme ça. Là, je n'ai pas l'impression que je suis écoutée, ça fait que je vais arrêter.

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

Mme Duranceau : Je m'excuse... Parce que je vais passer la parole, si vous le permettez, à mon collègue des Affaires municipales pour qu'il donne les précisions, qu'on soit sûrs qu'on se comprenne tous, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Dufour : Parfait.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ça me prend le consentement. Et puis bien vouloir vous nommer avec votre titre.

M. Savoie (Jocelyn) : Jocelyn Savoie, sous-ministre adjoint aux politiques.

Dans le fond, en vertu de 113 de la LAU, paragraphe 21°, les municipalités peuvent restreindre ou prohiber le changement d'usage résidentiel vers du non-résidentiel, exemple, tourisme. Donc, ils peuvent le faire dans leur réglementation puis l'interdire pour les différentes zones, ce qui fait en sorte que, si quelqu'un, comme l'a dit Mme la ministre, veut évincer pour un motif de faire ce type de conversation... de conversion là, puis ce n'est pas permis dans la zone, il n'y a pas d'éviction possible. Elle n'est pas sur des motifs fondés. À ce moment-là, il va y avoir un recours au TAL pour cette question-là.

Puis la référence qui a été évoquée au niveau, là, des seuils dans les référendums, et autres, là où les conditions ont été facilitées pour permettre aux citoyens de s'opposer, c'est ce qui concerne les résidences principales, donc celles dans lesquelles les gens habitent déjà, ce qui fait que ce type de Airbnb là n'a pas d'impact sur la disponibilité des logements vu que c'est les résidences principales des gens. Dans le cas des autres résidences, elles sont dans le régime régulier, puis les municipalités ont les pouvoirs déjà en place pour pouvoir le faire, ce qui permet d'avoir une adaptation par ville en fonction de la situation vécue puis de l'absence ou de la disponibilité de logements, là, dans leur... sur leur territoire technique, là.

Mme Dufour : J'aimerais poser une question : Est-ce que les villes, actuellement, ont la possibilité d'interdire partout sur leur territoire les hébergements touristiques de courte durée?

M. Savoie (Jocelyn) : Ils peuvent le faire par zone puis ils peuvent...

Mme Dufour : Est-ce qu'ils peuvent le faire sur l'ensemble de leur territoire, en totalité?

M. Savoie (Jocelyn) : D'un coup, avec un règlement pour prohiber la conversion? Je vais avoir besoin de l'aide de mon juriste pour ne pas commettre d'impair. Oui? Non? Non.

Mme Dufour : Non, voilà, c'est ce que je disais. Alors, ça répond à ma question. Je le... Je connaissais la réponse, vous comprendrez. C'est pour ça que ce changement-là est nécessaire. Et, je le répète, il y a 1 181 municipalités. Et je peux vous dire, pour en avoir fait beaucoup, beaucoup, beaucoup, des changements de zonage dans mon histoire, historique municipal, c'est long et fastidieux, ça demande des ressources. À Laval, j'avais la chance d'avoir un énorme service d'urbanisme, mais je peux vous dire que Saint-Joseph-de-Kamouraska... Il y en a d'autres, des petites municipalités qui n'ont pas ces ressources-là, et c'est compliqué. Alors, toutes les villes devraient faire ça, et là, actuellement, ce qu'elles vivent, c'est, en plus, ce que monsieur disait, c'est par rapport aux maisons principales, des référendums qui sont longs et coûteux, qui sont très, très chers.

Alors, bref, on pourrait faciliter la vie de tout le monde. On ne dit pas que ce n'est plus permis, de faire de l'hébergement touristique de courte durée, simplement de ne plus évincer personne pour en faire. On veut protéger, là, la ministre l'a dit, on veut améliorer les évictions. Ce matin, elle disait que, si on n'adoptait pas ce projet de loi là, on aurait des évictions sur le dos, nous, les oppositions. Bien, ça, ici, là, c'est une façon d'améliorer les évictions spécifiquement pour l'hébergement touristique de courte durée.

Je ne pense pas qu'on manque d'Airbnb au Québec, là, je ne pense pas qu'on en manque. Ce n'est pas... Je ne pense pas qu'actuellement, avec la crise du logement qu'on vit, l'énorme déficit de logements qu'on a... qu'on peut se permettre de perdre davantage de logements. Je comprends que les municipalités peuvent agir, mais elles ne peuvent pas aller agir partout sur leur territoire et elles ne peuvent pas agir, toutes, sur l'ensemble du territoire rapidement. Ça, c'est une possibilité, qu'on pourrait, dès Noël, faire en sorte que ce ne soit plus possible de mettre des gens à la rue pour simplement faire du Airbnb ou autres plateformes du genre.

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

• (14 h 20) •

Mme Duranceau : Oui. Alors là, ce que je... deux choses, là. Je comprends qu'en zonage, O.K., il faut permettre tous les usages licites...

Des voix : ...

Mme Duranceau : Je vais lui donner le bénéfice d'entendre la réponse.

Mme Dufour : Excusez-moi, excusez-moi.

Mme Duranceau : En zonage, il faut permettre tous les usages licites à au moins un endroit sur le territoire, ce qui n'empêche pas de restreindre un usage sur 99 % du territoire, O.K.? Ça fait que ça, c'est un des éléments. L'autre...

Mme Dufour : Ce n'est pas tout à fait de même que ça marche, là.

Mme Duranceau : Bien, en tout cas, vous le savez mieux...

Mme Dufour : Par zones, ce n'est pas tout à fait comme ça que ça fonctionne, mais je comprends.

Mme Duranceau : Bien non, mais là c'est par zone, puis, je pense, le pouvoir, il existe. Là, il y a une chose qu'il faut aussi garder en tête. Nous, là, on a notre lunette crise de l'habitation, là, crise du logement, mais de l'hébergement touristique, ça en prend au Québec aussi. Puis on a un enjeu, on avait un gros enjeu de ça à Montréal, là, des conversions en Airbnb, mais, ailleurs sur le territoire du Québec, bien, il y a des endroits où on en veut, de l'hébergement de tourisme, puis il y a des endroits où est-ce qu'on veut le restreindre. On pense que les municipalités, ils ont les pouvoirs. Puis, O.K., c'est peut-être un petit peu plus compliqué, mais, à un moment donné, ils ont... tu sais, il y a un processus administratif pour y arriver, puis ceux qui veulent vraiment le restreindre vont ou l'ont déjà restreint. Alors, c'est pas mal ça, notre position, là, parce qu'on le regarde globalement comme gouvernement aussi, puis, tu sais, il faut soupeser les pour et les contre.

Mme Dufour : Il ne manque définitivement pas d'hébergement touristique de courte durée actuellement au Québec, parce que, là, on a parlé de tourisme. Définitivement...

Mme Duranceau : Ça, je ne pense pas que ce soit vrai.

Mme Dufour : ...il y a des hôtels, il y a des... toutes sortes d'hébergement et il y a... Ça n'enlève pas le fait que les gens qui ont des maisons principales, comme aux Îles-de-la-Madeleine, vont pouvoir continuer à offrir leurs maisons en été pour pouvoir les louer. Ça ne change rien. Là, on parle d'évincer des gens qui sont locataires, peut-être

parfois depuis 10 ans dans un même logement, pour simplement faire en sorte que la personne propriétaire puisse faire davantage d'argent en le mettant sur le marché. Puis, on ne se le cachera pas, c'est une façon de changer l'usage qui peut être utilisé pour, à la suite, revenir et augmenter les loyers aussi.

Mais l'enjeu, c'est... Puis, en passant, là, ce que je propose ici, là, New York, il y a un paquet... Ottawa, et je ne sais pas combien de villes dans le monde sont en train de faire exactement ça, parce qu'ils ont compris qu'ils ont un enjeu de logement et que ça, c'est une solution. Mme la ministre, je cherche des solutions à mettre rapidement en place, c'en est une. Il faut arrêter la saignée. Il y a une saignée actuellement, et il faut l'arrêter. C'est un enjeu majeur.

Mme Duranceau : Effectivement, c'est comme... les exemples que vous avez donnés, ce sont les villes qui le font. Ça fait que nous, on pense que les villes peuvent le faire, première des choses.

Deuxième des choses, le Code civil, là, c'est long terme. Là, on a un enjeu parce que les taux d'inoccupation sont en bas de 3 %, mais, je veux dire, ça ne sera pas toujours ça. Puis il faut avoir une lunette qui est globale dans cette intervention-là aussi. Cette modification-là, là, ça ne nous donne pas un nombre de logements nécessairement. Je comprends que... c'est une tentative qui est très pertinente puis qu'on a à explorer. Mais, du point de vue tourisme, ce n'est pas vrai, en région, il en manque, du logement touristique, là, court terme. Et c'est vrai à Rimouski, c'est vrai en Gaspésie, c'est vrai aux Îles-de-la-Madeleine. Alors, ce ne serait pas favorable d'aller vers cette loi-là.

Alors, je le répète, puis là, malheureusement, je n'aurai pas d'autre chose à ajouter, là, c'est... tu sais, c'est notre vision comme gouvernement pour prendre en compte l'ensemble de l'oeuvre puis tenir compte du volet tourisme, du volet entrepreneurial dans tout ça, et, bon, on va agir sur le logement, mais autrement.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci.

Mme Dufour : Bien, oui... Non, je n'ai pas terminé.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Donc, je suis contente, la ministre a parlé de Rimouski, des Îles-de-la-Madeleine. J'étais aux Îles-de-la-Madeleine l'année passée puis je vais vous dire ce que j'ai vu quand j'étais sur le groupe Facebook des Îles-de-la-Madeleine. J'ai vu des gens qui étaient locataires et que là, rendu au mois de juin, ils devaient quitter leur logement. Ils se cherchaient désespérément une roulotte, un endroit où habiter, parce que les touristes arrivaient et parce que les gens les mettaient en location. Comme je l'ai dit, dans ce cas-ci, ça ne changeait rien, mais là on parle d'évincer pour de bon, que les gens n'aient plus de baux du tout pour faire de l'hébergement touristique.

Il en manque à Rimouski, à Rimouski, c'est des logements pour les étudiants qui manquent. L'université, le cégep ont dit aux étudiants : Ne venez pas chez nous, là, on n'a plus de place pour vous loger, on manque de logements. Qu'est-ce qui est le plus important dans la pyramide de Maslow du gouvernement? Est-ce que c'est de l'hébergement touristique ou du logement pour nos citoyens? Est-ce qu'on veut accueillir des touristes ou accueillir... et permettre à nos citoyens de rester dans leur ville? Parce que c'est ce que je viens d'entendre quand on dit : On manque de... on manque d'hébergement touristique.

La réalité, c'est qu'actuellement il n'en manque pas. Ce qui manque, c'est du logement. Puis ça, c'est partout, dans toutes les régions du Québec. C'est à Montréal qu'il en manque le moins. D'ailleurs, en passant, c'est là que le taux d'inoccupation est le plus élevé. Ça fait que, quand on s'en va... plus on s'en va en région, pire que c'est, alors... et, comme j'ai dit, c'est très fastidieux pour une ville de faire ce changement-là. Et là on pourrait lancer un signal clair. Ça n'empêche pas que, plus tard, on peut revenir. Si le marché revient en équilibre, on peut revenir puis changer ça. Pour l'instant, il faut arrêter la saignée. C'est vraiment... Actuellement, il y a des gens qui se rendent compte que, bien, tant qu'à maintenir un loyer à quelqu'un qui vit dans leur logement, bien, aussi bien de changer ça, faire des Airbnb. Puis, pour l'équivalent de... d'à peu près quatre, cinq jours... mettons, un mois de loyer, ils font ça en cinq jours de location, c'est sûr que c'est plus payant. Ça fait que les gens vont continuer, continuer, surtout qu'on vient en plus de rajouter des règles plus contraignantes pour tout le reste, donc. En tout cas, moi, je suis un peu déçue de voir la fermeture, qu'on garde cet amendement-là.

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

Mme Duranceau : Oui, M. le Président, si je peux ajouter, on a des mesures pour les évictions, là, qu'on va étudier subséquemment. Puis, justement, tu sais, on propose de venir mettre le fardeau de la preuve. Dans un contexte d'éviction, on met ça sur le dos du locateur, de venir présenter son projet. Et donc, si un projet est présenté pour faire de l'hébergement touristique, tu sais, reprendre un logement pour faire de l'hébergement touristique puis que la preuve doit être faite devant le tribunal que c'est une bien bonne idée, bien, si le zonage, déjà dans ce coin-là, ne permet pas de le faire, bien, je veux dire, il n'y en aura pas, d'éviction. Ça fait que ce qu'on dit... Puis là il faut le voir plus global. Il y a le tourisme. C'est un des enjeux dont il faut tenir compte. Mais Affaires municipales tient compte du fait que les municipalités veulent des pouvoirs, veulent exercer ces pouvoirs-là sur leur territoire selon leurs préoccupations. Alors, on prend ça en compte, là, dans notre application, là, ou dans notre proposition.

Le Président (M. Schneeberger) : Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Bien, M. le Président, la ministre a ouvert un point intéressant quand elle dit : Ils vont devoir désormais démontrer leur plan, démontrer qu'on va agrandir substantiellement ou subdiviser un logement. Dans les deux cas, ça implique des investissements de la part du propriétaire. Alors, entre les deux, entre subdiviser, agrandir ou... entre les trois, plutôt, ou changer pour faire du Airbnb, drôlement plus facile à prouver et à faire, aucun investissement requis, et, dès le lendemain, on peut générer des revenus substantiellement plus importants.

Alors, avec les règles supplémentaires qu'on s'est mises, est-ce qu'on ne va pas plutôt encourager, d'une certaine façon, à avoir plus de locateurs passer vers ce mode-là? Puis un coup que c'est fait, un coup que l'éviction est faite, il n'y a pas de durée? Pendant combien de temps il faut faire du Airbnb pour que ce soit considéré un changement d'affectation permanent, entre guillemets? Si, après six mois, il retourne puis là, finalement, il remet sur le marché, le changement d'affectation a eu lieu, ça a été fait, c'est devenu commercial, puis après ça, pouf! on retourne au résidentiel, on risque d'en voir davantage. Alors, il faut encore plus encadrer, encore plus encadrer que qu'est-ce que c'est actuellement.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la députée de Mille-Îles. Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Bien, en fait, je m'étonne de la résistance de la ministre à faire preuve d'ouverture par rapport à cette proposition d'amendement de ma collègue de Mille-Îles pour la raison suivante, en fait, c'est... il est question d'évincer un locataire avec pour objectif d'offrir de l'hébergement touristique. Alors, moi, je pense que c'est une bonne idée d'éviter que les gens qui ont de la difficulté à se loger, bien, ceux qui ont déjà un logement, qu'ils risquent de se faire évincer lorsque le propriétaire souhaite subdiviser son logement, l'agrandir substantiellement ou le changer d'affectation et en faire un hébergement touristique. Parce qu'on semble mettre sur le même pied le besoin de logements touristiques, d'hébergement touristique, avec le logement primaire d'une personne.

Et ça n'empêche pas un promoteur de construire un hébergement touristique, ça n'empêche pas un locateur, une fois que quelqu'un a décidé de quitter son loyer, de faire des transformations. Ce que ça empêche de faire, c'est d'accentuer la vulnérabilité de ceux qui ont déjà de la difficulté à se loger en les faisant sortir pour mieux accueillir des visiteurs. Et c'est là où je pense que cette mesure-là, au-delà de la question du zonage, si on a un plus grand nombre de personnes qui se cherchent un logement que de logements... bien, je pense que cette mesure-là permet d'éviter qu'on perde encore davantage de logements, au mépris des besoins essentiels, du besoin essentiel de se loger d'un très grand nombre de Québécois.

• (14 h 30) •

Donc, c'est une mesure qui vient s'ajouter à ce que les municipalités peuvent faire. Et je ne vois pas en quoi ça brime à ce point le locateur, qui va continuer de pouvoir louer. La seule différence, c'est qu'il ne pourra pas louer, à ce moment-là, il ne pourra pas procéder à une transformation à dessein, de se tourner vers le tourisme plutôt que vers... l'hébergement touristique plutôt que le logement locatif pour les Québécois, pour... en fait, sur une base annuelle.

Puis je voudrais juste revenir sur la question des besoins un peu partout en région. Il est clair qu'aux îles le besoin, là, dans la crise du logement qu'on vit, avec un taux de vacance qui est à peu près à zéro, là, il n'y a personne qui souhaite qu'on transforme le petit peu de logement locatif vers le logement touristique. Et, si on adopte cette mesure-là, là, les gens vont applaudir, ils vont vous porter aux nues, vous serez ministre pour le restant de vos jours. Non, blague à part, c'est...

Mme Duranceau : Ce n'est pas mon objectif.

M. Arseneau : Non, mais sincèrement, là, je voulais détendre l'atmosphère, mais simplement pour dire que la crise est telle aujourd'hui, même dans les régions touristiques qui sont habitées, la priorité pour tout le monde, c'est que les habitants, les résidents de nos régions puissent se loger. Et, si on va extraire ne serait-ce qu'un, cinq, 10 de ces logements-là pour les tourner vers l'hébergement touristique, c'est une perte incommensurable.

Mme Duranceau : Bien, justement, à votre point — ça, c'est un anglicisme, je crois — dans le même ordre d'idée, donc, si tous les habitants des Îles-de-la-Madeleine sont en faveur d'une telle mesure, bien, écoute, si elle est proposée par leur maire, O.K., bien, leur maire va être à la mairie tout le reste de ses jours, parce qu'ils vont applaudir la mesure. Le pouvoir, il existe déjà au niveau de la municipalité. Les municipalités nous réclament plus d'autonomie; on leur a donné déjà.

Puis nous, là, écoute, on a regardé ça, venant des municipalités, on ne l'a pas, la commande d'aller là, parce qu'ils les ont, les pouvoirs. Oui, il faut que tu te donnes le trouble de proposer le changement de règlement, mais, vous le dites vous-même, la population est en faveur, donc la population, elle n'en demandera pas, un référendum. Alors, le changement de règlement va pouvoir se faire, puis ils vont pouvoir l'interdire à leur niveau. Puis, s'ils veulent changer d'idée, ils vont faire un règlement puis ils changeront d'idée. Mais, nous, le Code civil, changer ça, c'est compliqué, là. Alors, ce n'est pas... On a dit aux villes qu'on leur faisait confiance. Ils veulent cette confiance-là, ils veulent ce pouvoir d'agir là, on leur a donné. Et puis je pense que tout est là.

M. Arseneau : Mais, en fait, on ne fera pas de bataille de juridictions aujourd'hui, mais il est clair que la juridiction municipale, c'est sur le zonage. Là, nous, au gouvernement du Québec, les législateurs parlent du Code civil, et là on dit : Est-ce qu'on peut resserrer le Code civil pour empêcher que des gens soient évincés dans le but avoué par le locateur de se tourner vers l'hébergement touristique? Et nous, on dit : Non, non, on ne veut pas resserrer ça, on veut que ce soient les municipalités qui interviennent. On a le pouvoir de le faire, partout au Québec, parce que la crise, elle est un peu

partout au Québec. Et n'y aurait-il pas de crise que ce serait encore une bonne idée quand même de ne pas... Pas parce qu'on veut restreindre le développement de l'hébergement touristique, parce que le principe qui est défendu ici, c'est : l'éviction du locataire ne peut pas se faire en faveur du visiteur touristique. C'est là où, sur le plan du principe...

Mme Duranceau : Oui, mais là il va...

M. Arseneau : ...on doit défendre notre monde avant de défendre le tourisme, non?

Mme Duranceau : Tout à fait. Alors...

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

Mme Duranceau : Tout à fait. Alors, les villes ont ce pouvoir-là. Là, dans le Code civil, on ne peut pas se mettre à rajouter tout plein d'exceptions. Là, c'est l'hébergement touristique, après ça on va dire : Bien là, on ne veut pas de salons de massage puis, après ça, on ne veut pas de salons de coiffure. À un moment donné, le concept, c'est que, quand tu as un cas d'éviction, il faut que tu... pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, bien, les changements d'affectation, c'est notamment quand tu convertis en usage commercial, bien, on ne veut pas venir commencer à restreindre les usages commerciaux au niveau du Code civil. Les villes ont ces pouvoirs-là, et, s'il est largement reconnu, répandu puis voulu par une population qu'on favorise l'hébergement longue durée, donc le logement, bien, la population ne va pas s'élever contre ça. Le maire va pouvoir faire les changements réglementaires qu'il veut par zones, alors que, si on prend Rimouski comme exemple, on sait pertinemment bien qu'il manque 300 logements touristiques à Rimouski, bien, la population locale pourrait dire : Savez-vous, nous, localement, on les veut, ces logements-là aussi. On veut du logement, puis on va les aider, Rimouski, à en avoir, du logement, mais on veut aussi du logement touristique. Puis là, à un moment donné, comme je vous dis, il y a une lunette, mais il se passe d'autres choses, là, au Québec, là, pas juste la crise du logement. Alors, il faut tenir compte de tous les aspects de la question. Et moi, je pense que les villes ont les pouvoirs d'intervenir là-dessus, et, si elles ont l'appui de leur population, le changement de zonage va se faire, puis c'est à leur niveau.

M. Arseneau : Mais l'enjeu qu'on a à l'heure actuelle, là, ce n'est pas un enjeu de zonage, c'est un enjeu de défense des droits des locataires. Vous prenez ça sous la loupe du zonage municipal, alors qu'on n'est pas dans un conseil municipal, on est dans une commission d'étude sur un projet de loi pour essayer, selon l'amendement qui est proposé par ma collègue de Mille-Îles, de moduler ou d'encadrer la possibilité, pour un locateur, d'évincer. Alors, on veut restreindre le pouvoir d'éviction du locataire. Ça n'a rien à voir avec le zonage. On ne dit pas à quel endroit ça va se faire, on dit qu'on veut défendre le droit d'avoir un toit, c'est un des besoins essentiels.

Alors, on dit : Est-ce que c'est normal, pour le gouvernement du Québec, de restreindre la possibilité pour un locateur d'évincer quelqu'un qui a un toit dans l'objectif d'accueillir de l'hébergement touristique? Moi, je pense que ça se défend autrement que sur le plan du zonage, mais sur le plan de la défense des droits des familles souvent les plus vulnérables, à logement, qui ont un logement, qui s'y plaisent et qui se voient mettre à la rue parce qu'on voudrait nommément... l'intention, c'est de subdiviser le logement, de l'agrandir, en tout cas, peu importe, faire des travaux parce qu'on ne veut plus procurer un toit aux locataires, on veut accueillir de l'hébergement touristique. C'est là où on peut, comme gouvernement, comme membres de la commission, comme législateurs, dire que le pouvoir d'éviction peut être restreint.

On peut par ailleurs développer du logement touristique dans toutes les régions, respecter le zonage, construire et transformer une fois que le locataire a décidé de ne pas renouveler son bail, on peut encore le faire, on a encore la capacité de développer du logement touristique. Ce qu'on n'a plus la capacité de faire, c'est de dire : Je vous mets à la rue parce que je préfère recevoir des touristes.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il va y avoir des commentaires?

Mme Duranceau : Bien, écoutez, moi, en conclusion, là, je vais résumer ma pensée, ce n'est pas une question de ne pas vouloir empêcher les évictions. On a d'excellentes mesures, si on peut y arriver, concernant les évictions. D'ailleurs, dans la... Puis on l'a dit, dans la crise du logement, là, ce n'est pas juste la ministre de l'Habitation, il y a plusieurs paliers de gouvernement puis il y a plusieurs instances et plusieurs ministères qui doivent agir. Et ici ce qu'on dit, c'est que les municipalités ont un pouvoir, elles doivent l'exercer sur leur territoire, et, si ce pouvoir-là est exercé correctement par la municipalité, compte tenu de sa connaissance de son territoire puis des volontés de sa population, bien, le bon zonage va être en place, et donc une éviction pour conversion du logement en hébergement touristique ne sera pas pertinente et ne pourra pas survenir, parce que le projet d'affaires ne fonctionnera pas, à la base, ça ne sera pas dans un contexte où, légalement, il peut être exercé.

Alors, chacun, chaque palier à son bout de chemin à faire, puis ici, c'est concomitant, c'est municipal et c'est nous, au niveau du gouvernement du Québec, à travers les autres modifications qu'on propose aux articles, là, sur l'éviction.

• (14 h 40) •

M. Arseneau : ...un dernier mot là-dessus. Moi, ce que je voudrais, ce que j'essaie de passer comme message, c'est que les évictions, de façon générale... Moi, je ne peux pas voir une éviction justifiée, une éviction de famille québécoise qui ont un logement, justifiée en fonction de la conversion en un logement touristique du toit qu'ils ont déjà,

peu importe le zonage. C'est ce que j'aimerais vous convaincre de... je dirais, de convenir avec nous. C'est-à-dire que, lorsqu'on dit que ça appartient à la municipalité, c'est comme si on disait que, là où il y aurait l'éviction d'une famille dans une zone touristique, bien, c'est bien correct puis, là où c'est ailleurs, bien, ce n'est pas correct parce que la municipalité a décidé de mettre des règles. Moi, je vous suggère que ce n'est jamais correct de mettre des familles à la rue pour transformer le logement, peu importe le zonage... le logement en hébergement touristique. Puis ce n'est pas une question municipale et de zonage, mais c'est une question de défense des droits. Puis ce droit-là, tant et aussi longtemps qu'on ne l'aura pas reconnu comme un droit, le droit au logement, bien, on aura ce genre de discussion là qui ne mène nulle part.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, d'autres commentaires? J'avais le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Écoutez, nous sommes ici sur une question sur le p.l. n° 31, là, porté par la ministre de l'Habitation, mais j'ai l'impression d'entendre la ministre du Tourisme. Et je crois, et la ministre me le confirmera, là, que son principal mandat en tant que ministre de l'Habitation, c'est d'assurer un toit pour tous les ménages au Québec, là.

Moi, je suis tout à fait favorable à ce qu'il y ait du tourisme au Québec et qu'il puisse s'héberger quelque part. Et je pense qu'au Québec, à moins que la ministre de l'Habitation me dise le contraire, il nous manque... il me semble qu'il ne manque pas d'infrastructures touristiques pour accueillir les touristes, là. Mais jamais, jamais je ne mettrai les intérêts des touristes, que je respecte et que j'aime profondément, mais... avant les intérêts des ménages du Québec, là, qui cherchent à se loger décemment.

La ministre nous a dit qu'elle laisse cette décision-là aux municipalités. Mais justement les législateurs, nous, nous, les législateurs, l'Assemblée nationale du Québec, on est là pour légiférer pour le bien commun, pour le bien de tous et toutes au Québec, là. Et si, d'un coup, il y a une partie du Québec, une municipalité qui décide de prendre une décision absurde et de ne pas... de favoriser les intérêts du tourisme au détriment des intérêts des ménages qui méritent, qui ont le droit fondamental d'avoir un toit sur la tête, bien, il me semble qu'il y a un législateur au Québec, là, qui devrait dire : Minute, il y a une limite, nous, l'orientation c'est de donner... de loger tout notre monde.

Et Mme la ministre de l'Habitation nous disait que la situation est différente à Montréal que dans le reste du Québec, là, mais je me permettrais de nous rappeler quelque chose qu'elle sait très bien déjà, là, la situation, en termes de pénurie de logements locatifs, elle affecte partout, toutes les régions du Québec, en particulier les régions touristiques, justement, parce qu'il y a une pression touristique, là.

Et je me permets de nous rappeler des chiffres sur le taux d'inoccupation, là : en 2022, Alma, 0,3 %, là; Gaspé, région très touristique, là, 0 %, là; et je n'ose pas demander à mon collègue des Îles-de-la-Madeleine c'est quoi, le taux d'inoccupation aux Îles-de-la-Madeleine, là; Rivière-du-Loup, 0,5 %; Sept-Îles, 0,4 %. Et, dans toutes ces régions-là, dont plusieurs peuvent avoir un attrait touristique, là, l'afflux des touristes en ce moment contribue à accentuer la crise du logement, bien que nous n'ayons pas des données pour l'ensemble des villes du Québec, là.

Mais on va revenir à Montréal, là, et, si c'est à Montréal, ça devrait se répéter ailleurs, dans une moindre mesure, mais, à Montréal, on calculait, il y a quelque temps seulement, qu'il y avait entre 12 000 et 15 000 logements locatifs qui étaient extraits, qui étaient soustraits du marché locatif, là, pour le marché Airbnb légal et non légal, hein? Parce que, là, on parle du marché des Airbnb légal, permis par les zonages, mais on sait que ce problème-là n'a pas été encore réglé, malheureusement. Malgré toutes les lois qui ont été adoptées, il y a un grand nombre d'Airbnb qui sont illégaux. Mais, dans ce... Et beaucoup de ces locataires-là ont été peut-être évincés pour faire de la place à l'hébergement touristique à court terme.

Donc, le mandat de la ministre de l'Habitation, là, c'est non pas de protéger les touristes, là, c'est de protéger le droit au maintien dans les lieux des ménages du Québec, là. Et je suis très content de l'amendement proposé par ma collègue de Mille-Îles. Moi aussi, je voulais présenter un amendement dans le même sens, là. Mais elle devrait, puisqu'il s'agit d'un projet de loi qui concerne les locataires... elle devrait être très ouverte à explorer cette possibilité-là et fermer la porte aux évictions qui causent et qui suscitent tant de drames chez tant de familles québécoises, là, et elle devrait être ouverte à explorer la possibilité de mettre un frein à cette hémorragie de logements vers le secteur touristique, là. C'est ça, sa mission, là. On n'est pas ici pour parler du tourisme ni de protéger les intérêts des touristes, nous sommes ici pour protéger les intérêts, le droit fondamental des ménages québécois à avoir un toit. Donc là, la question que je lui pose : Est-ce qu'elle est en train ici de défendre les droits des locataires ou les droits des touristes?

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

Mme Duranceau : Écoutez, je suis ici pour faire avancer le projet de loi n° 31, là, qui vise à amoindrir les effets de la crise du logement, là, mais je dois aussi tenir compte de l'ensemble de l'oeuvre, puis des demandes que les municipalités nous ont faites, puis des pouvoirs qu'on leur a donnés.

Et je pense que ça vaut la peine de mentionner qu'après le projet de loi n° 25 de ma collègue au Tourisme, les provinces maritimes, la Colombie-Britannique ont rencontré le ministère du Tourisme pour savoir comment il était arrivé aux règles qui ont été mises en place, parce que leur réglementation au niveau provincial, là, ne fonctionnait pas, puis c'est au niveau municipal qu'ils voulaient régler ça.

Alors, je pense que, nous, c'est là qu'on est allés. Je pense que les villes... là, je me répète, là, mais les villes ont tous les pouvoirs, c'est ce qu'elles nous demandent, et il y a moyen d'intervenir dans le respect de ce que la population souhaite dans chacune des villes. Alors, c'est ce que j'ai à dire, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Alors, je comprends que la ministre souhaite que ce soient les villes qui interviennent. Alors, est-elle ouverte à permettre aux villes à l'interdire sur l'ensemble de leurs territoires comme plusieurs veulent le faire mais ne peuvent pas le faire actuellement, et c'est la volonté de leur population? Est-elle aussi ouverte à revenir à des seuils de signatures réguliers, normaux, et non pas à 50 % qui favorisent, en fait, beaucoup plus de référendums que si c'était du régulier? Est-ce qu'elle est ouverte à ça?

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

Mme Duranceau : Oui, bien, la règle de 50 %, là, des seuils, c'est pour l'histoire des résidences principales.

Mme Dufour : Ça ne change pas ma question.

Mme Duranceau : Non, c'est ça, ça fait que, là, dans le cas de ce qui nous concerne, s'il y a un changement qui est proposé par la ville, bien, c'est les seuils habituels, qui sont quand même plus élevés, puis, s'il y a un intérêt de la population, bien, il ne devrait pas y avoir de demande de tenue de registre pour contrer la demande, là.

Mme Dufour : Mais ma première question : Est-ce qu'elle...

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

Mme Dufour : ...est ouverte à permettre aux villes de l'interdire partout sur leurs territoires, comme plusieurs villes le souhaitent? Parce que, si on veut... si on dit que les villes sont libres, à elles et que ça repose sur elles d'éviter, dans le fond, des évictions, bien, permettons-leur réellement d'agir comme elles le souhaitent et de pouvoir l'interdire partout sur leurs territoires, si elles le souhaitent.

Mme Duranceau : Bien, elles le peuvent, puis c'est ce que l'UMQ et la FQM nous confirment.

Mme Dufour : ...mais je ne sais pas si... J'ai posé, tout à l'heure, la question, le conseiller l'a dit à l'arrière, elles ne peuvent pas l'interdire partout sur leurs territoires.

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Par contre, je n'aimerais juste pas que vous vous interpeliez, l'un l'autre, là. Même si je n'interviens pas, veuillez vous adresser à la présidence, parce que, là je ne veux pas une bataille de...
• (14 h 50) •

Mme Dufour : Est-ce qu'on peut permettre... (panne de son) ...sur leurs territoires, partout, et non pas... Parce qu'actuellement elles doivent permettre, dans des zones, du Airbnb, elles ne peuvent pas l'interdire partout sur le territoire, ce n'est pas permis. Elles ne peuvent pas le faire, non plus, d'un coup. Donc, est-ce qu'on est ouverts à revoir ça pour le permettre partout?

Mme Duranceau : Je pense que chaque élu peut regarder son territoire puis il peut aller... s'il y a 10 zones, il est capable de l'interdire dans neuf zones puis il va atteindre l'objectif qui est souhaité, là. À un moment donné, on ne peut pas s'immiscer dans la chambre à coucher de tout le monde, là.

Mme Dufour : Donc, je comprends qu'elle est fermée à tout changement et préfère... Dans le fond, ce qu'on comprend, c'est : la ministre a un petit peu abdiqué son rôle de ministre de l'Habitation versus la ministre du Tourisme. Alors, merci, M. le Président, je pense qu'on peut conclure sur cet article-là... cet amendement-là et passer au vote.

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

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Là, ici, nous sommes au niveau non pas de l'application, de l'application par les municipalités d'une pratique, là, l'hébergement touristique tel qu'Airbnb, nous sommes ici au niveau d'un principe, là, un principe fondamental qui... et les principes fondamentaux ne peuvent pas être laissés à la discrétion, au bon vouloir des différentes... des 1 181 municipalités du Québec, là. Il s'agit d'un principe fondamental sur lequel les législateurs, les représentants légitimes de la population québécoise doivent s'exprimer, là.

Et c'est tout à fait deux choses différentes que la ville permette et favorise l'arrivée des touristes, même moyennant, et je ne suis pas d'accord, mais c'est une décision qui appartient à la ville, là, moyennant l'arrivée de touristes par Airbnb, par exemple. Mais est-ce qu'une ville peut se permettre de mettre des gens, des familles à la rue pour permettre l'arrivée des touristes, là? C'est ça, le principe fondamental, là. Ça n'appartient pas aux villes, cette décision-là, Mme la ministre, là, ça appartient à la municipalité. Et je lui pose la question à elle personnellement, là : Est-ce qu'elle pense, là, qu'on peut évincer une famille pour héberger des touristes?

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

Mme Duranceau : Bien, M. le Président, là, je ne pense pas ça, là. Je pense qu'il y a des mesures d'éviction qu'il faut qu'on regarde ensemble, qui vont mettre le fardeau de la preuve sur les épaules du propriétaire de démontrer que son projet tient la route. S'il est dans une zone où est-ce que ce n'est pas permis, le projet ne tient pas la route et ne peut pas aller de l'avant, donc il n'y en a pas, d'éviction.

Et les villes, il y a un principe, là, qui s'appelle l'autonomie municipale, qui nous est demandé par les municipalités, qui est en négociation, d'ailleurs, présentement, puis on a la pleine intention de respecter ça, et ça en fait partie. Donc, par zones, ils peuvent statuer si, oui ou non, ils veulent permettre de l'hébergement touristique, selon les besoins dans leurs municipalités. Puis une ville comme Montréal, ce n'est pas la même chose qu'une petite ville au bas... dans le Bas-Saint-Laurent. Alors, chacun réfléchit à son affaire en fonction de sa réalité locale et a les pouvoirs locaux de le faire compte tenu de son taux d'occupation.

Puis il n'est aucunement question... Puis je trouve que c'est facile, un peu, là, puis ça sert bien les intérêts, là, peut-être, mais on n'est pas en Chambre, là, on essaie de faire avancer un projet de loi, puis il n'y a pas de... de... je pense que ce n'est pas utile, là, de mettre en... en opposition tourisme versus logement. On a besoin des deux puis on veut aider tout le monde là-dedans. Puis les villes ont les... ont les bons... les bonnes ficelles pour aider à ce niveau-là, puis je pense qu'on on est à la bonne place.

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

M. Fontecilla : En effet, dans un monde idéal, on ne devrait pas mettre en opposition, là, le tourisme et le droit à avoir un toit sur la tête, un chez-soi. Malheureusement, étant donné l'évolution de l'économie, l'économie actuelle, ces deux principes-là, dans le cas d'Airbnb, l'hébergement par les plateformes, l'hébergement touristique à court terme, font en sorte qu'ici, au Québec, un peu partout à travers le monde, en Europe, à New York, c'est le même... c'est le même type de problématique, là, on arrive à la situation malheureuse où les deux phénomènes rentrent en concurrence, c'est-à-dire le développement de... du tourisme de... l'hébergement touristique à domicile rentre en concurrence, diminue le droit au logement et met en... fragilise le droit au maintien dans le lieu. C'est la situation actuelle, et on voudrait que ce soit différent, mais ce n'est pas le cas, et donc il appartient au législateur de trancher la question de quel bord on se penche.

La ministre nous disait qu'elle est... elle est tout à fait en faveur de... elle préconise l'autonomie municipale. J'en suis, les municipalités doivent avoir beaucoup d'autonomie pour... dans leurs champs de compétences, évidemment, là. Mais est-ce que, la question d'un droit fondamental, c'est-à-dire qu'un ménage du Québec ne puisse pas être expulsé pour accueillir des touristes, est-ce que ça fait partie des compétences de la ville ou pas? Moi, il me semble que c'est une compétence... c'est un principe fondamental qui devrait être tranché ici, à l'Assemblée nationale, et non pas laisser cette latitude-là aux municipalités, là. Lorsqu'il s'agit de principes de cet ordre-là, c'est ici qu'on doit trancher, et, dans ce sens-là, la ministre devrait étudier attentivement la possibilité d'adopter l'amendement apporté par ma collègue des Mille-Îles ou un autre amendement dans le même sens qu'elle pourrait concocter, là. Mais c'est important que le gouvernement du Québec garde cette prérogative sur certains principes fondamentaux, celui de favoriser la population québécoise lorsqu'il s'agit de leur assurer un toit.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires ou suggestions, peu importe? Ça va? Alors, le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui. Moi, je voudrais, pour être sûr d'avoir fait le tour de la question, comprendre si l'objection de la ministre à cet amendement est une objection de principe ou une objection liée au fait qu'on veuille amender l'article 1959 du Code civil. Parce que vous avez semblé évoquer le fait que le Code civil ne pouvait pas tout prévoir puis qu'il ne faudrait pas trop toucher au Code civil, et tout ça. Bon, moi, je suis très, très ouvert à l'idée que le Code civil ne peut peut-être pas être... tout prévoir, ne peut peut-être pas tout prévoir, mais je voulais savoir si c'est la question du Code civil ou si c'est la question de principe, qu'il ne faudrait pas empêcher un locateur d'évincer dans l'objectif de créer un logement touristique.

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

Mme Duranceau : Non, non, mais mon approche, c'est juste qu'il y a l'autonomie municipale puis que, sur ce sujet-là, on pense que les villes ont ce qu'il faut pour intervenir. Puis, vous l'avez dit éloquemment vous-même, là, les citoyens ne pourraient qu'applaudir une telle mesure dans les municipalités où c'est criant d'avoir du logement, alors les citoyens décideront localement si c'est du logement qu'ils veulent ou si c'est de l'hébergement touristique, puis les villes vont trancher là-dessus, là. Parce que chacun a un cas qui lui est propre, là. Puis nous, on va agir sur le logement, puis créer du logement, par ailleurs, puis construire plus de logements. Ça, c'est en dehors du projet de loi n° 31, puis on est en action plus que jamais sur ça. Mais je pense que, sur cette mesure-là, ma logique, elle est vraiment : autonomie municipale. C'est l'approche qu'on a, qu'on choisit de prendre.

M. Arseneau : Encore une fois, en tout respect, j'ai comme un peu l'impression qu'on détourne le sujet. Le logement... Vous reconnaissez quand même que le gouvernement du Québec a une compétence eu égard au logement et à la protection des locataires? Ce que l'on propose, c'est une protection des locataires, ce n'est pas une question de zonage, c'est une question qui est directement dans la cour du gouvernement du Québec. Peut-être que ce n'est pas

au bon endroit, peut-être que ce n'est pas dans le Code civil, mais de dire qu'un locateur peut impunément évincer une famille, la mettre à la rue dans le but d'accueillir des touristes, est-ce que ce principe-là, vous y souscrivez?

Vous nous dites : Bien, il y aura toujours des recours pour la famille, pour les personnes qui sont évincées. Imaginez-vous dans la peau d'une famille qui est à logement, qui a eu de la difficulté à se loger, qui a probablement des difficultés financières, puis ce qu'on lui dit, c'est : Vous allez être évincés parce qu'on veut, bon, faire des travaux puis s'ouvrir au Airbnb, mais vous pouvez quand même aller vous battre. Mais là elle dit : Moi, je ne veux pas me battre, je veux juste un logement. Alors, les efforts vont être consacrés vers le logement plutôt que vers une bataille devant le tribunal. Il me semble que c'est...

Même si vous dites que le fardeau de la preuve revient sur le dos du locateur, le fait qu'il puisse imaginer qu'il ait le droit de le faire, donc, mettre à la rue des citoyens québécois pour mieux accueillir des touristes s'il arrive à prouver que c'est un beau projet, là, c'est admis, c'est une bonne idée, alors que nous, on est en train d'essayer de développer un projet de loi, le projet de loi n° 31, pour résorber une partie des problèmes que vivent les Québécois en lien avec la crise du logement.

• (15 heures) •

Mme Duranceau : Bien, moi, je suis entièrement d'accord avec vous, là, je suis bien d'accord avec vous sur le principe. Ce que je dis, c'est que je ne vais pas me substituer aux villes, qui ont la capacité d'intervenir sur leurs territoires et qui ont demandé ça. C'est la seule chose que je peux dire.

Effectivement, je ne veux pas qu'il y ait des familles qui soient mises à la rue pour faire du logement... de l'hébergement touristique. Alors, je m'attends à ce qu'au niveau municipal quand les villes ont les pouvoirs comme on leur a donné puis comme elles ont demandé, bien, qu'elles agissent. Parce que, là, à un moment donné, il y a 1 900 ou 1 971 villes, là, vous l'avez dit tantôt, là, bien, si on se met à s'immiscer dans chaque affaire, bien, à ce moment-là, qu'est-ce que ça donne, cette autonomie municipale là? Je pense qu'elle n'est pas souhaitée.

Alors, je suis d'accord avec vous, il faut protéger les gens. Il y a d'autres mesures pour protéger les gens, puis on va y voir, vous allez... si on peut avancer. Et les villes ont leur rôle à jouer, puis on s'attend à ce qu'elles le jouent. Puis c'est excellent qu'on ait cette discussion-là, parce qu'évidemment elle va percoler, je présume, là, puis les villes vont être bien au courant qu'elles ont un rôle à jouer sur ça. Puis je pense que c'est important qu'elles aussi contribuent à trouver des solutions.

M. Arseneau : Oui. Ça, je veux...

Mme Duranceau : Puis à les appliquer.

M. Arseneau : Je ne veux pas qu'on tourne en rond parce qu'on revient sur la discussion qu'on a eue tout à l'heure sur l'idée que les villes auront tout à fait la légitimité de décider de leur zonage. Mais le gouvernement du Québec a tout à fait la légitimité, je dirais même le devoir, d'agir sur la question de l'éviction, donc de... Et c'est là-dessus qu'on se refuse d'agir.

Actuellement, est-ce que, dans les compétences municipales, on peut empêcher l'éviction de familles de leur logement? Moi, je pense que la réponse est non. Ce n'est pas aux villes de déterminer si on évince des familles ou pas de leur logement. C'est au gouvernement du Québec qu'il appartient... Là, on a un article qui dit : On peut évincer le locataire, il est possible de le faire. Donc, c'est notre pouvoir, là. On pourrait changer les choses. On pourrait dire qu'on ne veut pas évincer les familles. Là, on dit : C'est possible, à certaines conditions.

Nous, on dit : On pourrait restreindre ces conditions-là pour empêcher que l'éviction ait pour motif d'accueillir l'hébergement touristique plutôt que les citoyens qui ont besoin d'un logement 12 mois par année. C'est... C'est dans notre pouvoir de le faire. On peut décider de ne pas le faire. On peut décider de ne pas le faire dans l'article du Code civil qui est devant nous. Mais moi, je vous sou mets bien humblement que, si on décide de ne pas le faire, c'est parce qu'on fait un choix politique de... par des moyens circonstanciels de zonage, de lancer la patate chaude dans la cour des municipalités, qui n'ont pas pour objectif de légiférer ou de réglementer sur l'éviction, simplement sur le zonage. Nous, on a le pouvoir de légiférer sur l'éviction et on se refuse de le faire.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui... Terminé? D'autres commentaires? Non. Ça va. Oui. Députée de... Parfait. Ça fait que, s'il n'y a pas d'autre...

Mme Dufour : ...s'il vous plaît, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Comment?

Mme Dufour : Un vote nominal, s'il vous plaît, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Parfait. Alors, nous appelons le vote. Est-ce que l'amendement de 1.1 est adopté?

Mme Dufour : ...

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : M. Allaire (Maskinongé)?

M. Allaire : Contre.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

Mme Haytayan : Contre.

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

M. Fontecilla : Pardon?

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention.

M. Fontecilla : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous poursuivons l'article par article. Je passe à l'article n° 2, je pense, Mme la ministre? Oui. Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Nous avons l'article 1.1.1. Est-ce que ça rentre dans la numérotation?

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que... Oui, le secrétaire m'a dit que c'est... c'est correct, c'est approuvé. Alors, c'est un amendement. Est-ce que le Greffier l'a? Vous l'avez déposé au Greffier?

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, si vous l'avez déposé au Greffier, tout le monde l'a. Alors, je vous invite à lire l'amendement.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président, là. Donc, c'est l'article 1.1.1, modifiant l'article 1959 du Code civil du Québec. Il s'agit d'insérer, après l'article 1 du projet de loi, le suivant :

1.1.1. L'article 1959 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Le locateur d'un logement ne peut en évincer le locataire lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 % dans le secteur où se situe le logement.»

L'article 1959, tel qu'amendé, se lirait comme suit :

«1959. Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

«Le locateur d'un logement ne peut en évincer le locataire lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 % dans le secteur où se situe le logement.»

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article? M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Tout à fait. Donc, tantôt, j'ai parlé des taux d'inoccupation en... en 2022, pardon. Je recule d'un siècle! Et donc la question du taux d'inoccupation est cruciale dans le débat qui nous concerne dans la crise du logement. C'est un indicateur fondamental pour déterminer le niveau de gravité de la crise du logement. Plus le taux d'inoccupation est bas, plus la crise du logement est accentuée.

Nous avons des chiffres provenant de la société canadienne d'habitation et de logement qui nous indiquent régulièrement le taux d'inoccupation dans différentes régions du Québec, j'en fais... j'en ai parlé de quelques-unes tantôt, mais c'est toujours utile de s'en rappeler, parce que c'est un indicateur fondamental. Donc, à Alma, c'est 0,3 %, Baie-Comeau, 0,5 %, Gaspé, 0 %, Joliette, 0,9 %, Rouyn-Noranda, 0,8 %, Sept-Îles, 0,4 %, Rivière-du-Loup, 0,5 %. Ces taux d'inoccupation, ça veut dire... aussi bas, ça veut dire qu'il n'y a presque pas... à toutes fins pratiques, il n'y a pas de logements disponibles pour la location. D'où l'importance, entre autres, de la cession de bail, là, parce que cela permet le transfert de logement au même prix, au même prix du loyer, là, entre locataires.

Donc... Et, ces chiffres, M. le Président, ce n'est que... ce n'est qu'une moyenne, hein? Parce que plus on change de typologie et on s'en va vers des appartements plus grands, avec plus de chambres à coucher, donc, par exemple, un cinq et demie, plus les... il y a... ça va être, à toutes fins pratiques, inexistant sur le marché locatif des différentes régions, entre autres celles dont je viens de parler, là. Donc, avec un taux d'inoccupation de 0,8 % à Rouyn-Noranda, par exemple, ça, ça veut dire que des cinq et demie pour une famille, là, vous n'en trouverez nulle part à Rouyn-Noranda.

Donc, dans ce sens-là, il est excessivement important de... que les locataires puissent démêler et respecter le droit au maintien dans les lieux, un principe fondamental de notre système, du système qui régit le secteur locatif au Québec, là. Donc, il serait très opportun, comme le proposent plusieurs organisations de la société québécoise, là, d'interdire les évictions lorsque... lorsque le taux... le taux d'inoccupation descend en dessous du seuil communément admis, là, pour désigner un marché en équilibre, en bas de 3 %.

Et c'est la raison pour laquelle j'avance... je me fais le porte-parole d'une revendication de plusieurs comités logement du Québec, là, qui constatent quotidiennement, là, le désarroi et la situation catastrophique des locataires qui se font évincer et qui doivent se reloger à prix fort ailleurs, dans d'autres appartements. Parce que le marché, en ce moment, le marché locatif, ne fonctionne pas. Avec des taux d'inoccupation aussi bas, le marché est carrément à l'avantage des locateurs, dont certains peuvent se permettre de demander des loyers abusifs, là, tout en sachant que le locataire est souvent obligé d'accepter ces loyers abusifs parce qu'il n'a aucun autre endroit où aller. Si vous avez une famille avec des enfants, et on vous charge un loyer tout... on vous charge un loyer abusif, vous allez l'accepter tout en connaissance de cause, là, parce qu'il n'y a rien d'autre pour héberger votre famille, là.

• (15 h 10) •

Donc, il me semble que, dans une situation aussi préoccupante et aussi grave que la situation actuelle, là, on devrait momentanément — et c'est une... et c'est une décision momentanée — interdire les rénovictions, là, dans les zones, dans les secteurs où le taux d'inoccupation est en dessous de 3 %. Dès que le taux d'inoccupation monte sur 3 %, là... au-dessus de 3 %, évidemment, le sens de mon amendement, c'est que la possibilité d'évincer pour subdiviser... changer d'affectation ou subdiviser, bien, cette possibilité-là revient, mais, lorsqu'il y a pénurie de logements locatifs, là, on ne devrait pas accepter... on ne devrait pas tolérer les évictions. Voilà, M. le Président. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce que nous avons des commentaires?

Mme Duranceau : Mon seul commentaire, c'est que je comprends la préoccupation du député de Laurier-Dorion, je sais où il s'en va avec cette proposition-là, mais on n'ira pas là, là. C'est ce que je peux dire. Il y a des règles pour les évictions, on les resserre. Il y a des propositions qui sont fort intéressantes, qui visent à resserrer ces règles-là, mais, encore, il faut maintenir un équilibre. Il est difficile à maintenir, mais il faut en maintenir un entre les propriétaires puis les locataires. Puis ça, ce n'est pas une proposition qui, à mon sens, est équilibrée, là.

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

M. Fontecilla : Bien, Mme la... M. le Président, Mme la ministre de l'Habitation a parlé d'équilibre. Elle dit que ma proposition n'est pas équilibrée. Moi, j'aurai... j'aurai la question très... plutôt technique, là : Est-ce qu'un marché de l'habitation avec un taux d'inoccupation de 0,9 %... en tout cas au-dessous de 3 %, est-ce qu'il est équilibré, selon elle?

Mme Duranceau : Je pense qu'il ne faut pas tout mettre dans le même panier, là. Il ne faut pas faire porter la crise du logement sur les épaules des mêmes personnes, là. Puis, quand on parle des propriétaires, puis là je ne suis pas ici pour faire l'apologie, là, des propriétaires, mais il y a des grands propriétaires puis il y en a... Au Québec, là, c'est beaucoup de petits propriétaires, O.K.? Alors, ce n'est pas à eux de supporter toute la crise en question.

Ce qu'il faut faire pour que le taux d'inoccupation, il soit à 3 % puis qu'il se rétablisse, c'est construire du logement. C'est ça qu'on fait. C'est ça qu'on finance. Il y a beaucoup de choses qui s'en viennent, puis c'est ça qui va avoir un effet réel sur les taux d'inoccupation. Là, les règles d'éviction, on a de très bonnes propositions, on va y venir, j'imagine. Puis c'est de cette façon-là qu'on vient protéger les locataires.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. D'autres commentaires? Ça va. Parfait.

M. Fontecilla : ...

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

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Parfait.

M. Fontecilla : On sait qu'au Québec il y a plusieurs... je ne suis pas le seul à le dire, là, une épidémie d'évictions. Souvent, on les appelle les rénovictions. Et il y a beaucoup... il y a plusieurs indices qui nous indiquent qu'un grand nombre de ces évictions-là ne sont pas tout à fait conformes à la loi; on y reviendra à un autre moment. Mais la situation est que, dans la situation actuelle de crise du logement, le nombre d'évictions tend à augmenter un peu partout à travers le Québec, et pas juste des évictions, aussi les reprises. Donc, il y a comme une corrélation, là : plus il y a pénurie de logements, plus il y a des évictions.

Donc, on pourrait se poser la question : Est-ce qu'il y a quelque chose qui a changé fondamentalement dans la dynamique du secteur locatif, là, qui induit cette augmentation des évictions? On peut dire que oui. Et ce changement dans la dynamique dans le secteur locatif, c'est qu'il y a plusieurs, plusieurs locataires — heureusement, pas tout le monde — qui ont tendance à profiter de cette situation de pénurie des logements pour mettre à la rue. On sait... On sait quel type de logements... quel type de locataires sont visés par les tentatives d'éviction. C'est souvent des locataires qui restent depuis longtemps dans leurs logements, qui ne paient pas un loyer élevé et, souvent, des personnes... des personnes âgées — on y reviendra dans un autre sous-amendement — et donc des populations... des populations fragiles.

Et la motivation, la motivation de faire d'un grand nombre de ces évictions-là, malheureusement, on le constate, là, c'est une motivation pécuniaire. C'est de faire de l'argent. C'est de pouvoir mettre à la porte un locataire qui ne paie pas cher et de procéder, après souvent des travaux cosmétiques, là, ou, dans le cas des évictions qui ne sont pas conformes à la loi, aucun travail de rénovation, et de louer beaucoup, beaucoup plus cher ou même, puisque c'est... puisqu'on vient de l'adopter, même de le mettre sur Airbnb et faire beaucoup plus d'argent, entre autres, qu'avec les locatifs. Parce qu'avec Airbnb on peut faire beaucoup plus d'argent, là. Donc, il y a une dynamique, là, une dynamique vers l'obtention de gains très concrets, de gains pécuniers sur le dos des ménages vulnérables, des ménages qui vont s'appauvrir considérablement, sans parler des traumatismes causés par une éviction.

Donc, la question est à savoir où est l'équilibre dans tout ça. La ministre de l'Habitation nous a parlé de la nécessité de chercher un équilibre, mais on vit dans une situation profondément déséquilibrée. Et cet amendement-là vise à équilibrer, en quelque sorte, tant soit un peu une situation qui est profondément au détriment des locataires les plus vulnérables.

Donc, dans ce sens-là, la question qui peut se poser : Est-ce que le véritable motif de la... la motivation, la volonté de la ministre de l'Habitation, c'est d'équilibrer un marché qui est profondément déséquilibré au détriment des locataires, des locataires vulnérables, ou c'est de permettre des situations qui, heureusement, sont répandues, mais ce n'est pas la généralité, encore une fois... mais permettre des situations où il y a situations d'abus pour avoir des bénéfices pécuniers? Donc, il est où, l'équilibre dans tout ça?

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

Mme Duranceau : Bien, écoutez, moi, là, je vais répéter que, pour rétablir l'équilibre, il faut augmenter l'offre de logements. Augmenter l'offre de logements sociaux, c'est augmenter l'offre de construction et créer un climat favorable pour la construction. Puis c'est comme ça qu'on va rétablir l'équilibre.

Pour les questions d'éviction, je pense que j'ai des bonnes propositions qui sont sur la table, puis on y viendra. On y reviendra un peu plus tard.

Le Président (M. Schneeberger) : D'autres commentaires? Ça va comme ça. Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire...

M. Fontecilla : ...M. le... M. le Président. La crise du logement, pour résoudre le déséquilibre, Mme la ministre de l'Habitation nous dit que c'est... il faut construire davantage de logements. Fort bien. D'ailleurs, on attend des annonces imminentes dans ce sens-là de la part de la ministre, là, concernant les logements sociaux et communautaires. Mais on sait — et plusieurs intervenants, lors des auditions et des consultations particulières, sont venus nous le dire — il y a aussi la réglementation. La crise du logement... La gravité de la crise du logement est aussi en fonction de la réglementation, de l'encadrement législatif du secteur locatif : soit qu'il est plus lousse, ou plus permissif, ou moins permissif.

Donc, dans ce sens-là, il n'y a pas juste un côté de la médaille, là. Il ne faut pas juste construire des nouveaux logements. Il faut aussi protéger les locataires qui sont dans le marché locatif actuel. Il ne faut pas seulement construire des nouveaux logements, mais il faut aussi conserver les parcs locatifs en termes quantitatifs, là. Par exemple, avec... en interdisant les évictions pour installer un Airbnb, là, ça, c'est de la protection du parc locatif.

Donc, la question est pour... est pour la ministre, là. C'est... C'est : Est-ce que, pour elle, la seule et unique solution, c'est l'augmentation hypothétique, un jour ou dans quelques années, du parc locatif actuel ou c'est aussi... ça passe par une meilleure protection des locataires?

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

• (15 h 20) •

Mme Duranceau : Bien, M. le Président, je le répète, là, le projet de loi propose beaucoup de mesures pour améliorer les droits des locataires. Alors, on va y venir.

Puis, par ailleurs, pour rétablir l'équilibre, ça va prendre plus de logements, puis on y travaille. Et c'est ce que j'ai à dire.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. D'autres... Oui.

M. Fontecilla : Je voudrais revenir sur cette question-là. Donc, pour la ministre, la solution à la crise du logement passe uniquement par la construction de nouveaux logements. Ça ne passe pas par une meilleure protection des locataires. Pour elle, c'est... d'après ce que je comprends, c'est accessoire. Ce n'est pas... Cet aspect-là ne compte pas dans la solution pour la crise du logement, là. C'est seulement des nouveaux logements?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Député... Député de, voyons, Lac-Saint-Jean.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Oui. Puis, écoutez, c'est... c'est tellement un gros enjeu puis un gros dossier. Puis, le p.l. n° 31, c'est un projet de loi important. Puis je suis content qu'on ait la chance d'en discuter, mais, tu sais, cher collègue, pour qui j'ai beaucoup de respect, et je sais que vous... c'est un dossier qui vous tient énormément à cœur, autant qu'à nous, mais je pense que ça va bien, mais là je trouve que c'est un peu prêter des intentions à Mme la ministre. Parce qu'on a tous à cœur, là, le bien-être de tous les citoyens du Québec. On travaille tous fort en ce moment. Puis ce n'est pas facile. Il faut trouver un équilibre. Et je pense qu'on va y arriver. C'est tout, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, ça va comme ça? Alors, nous allons procéder au vote de l'amendement 1.1.1. Est-ce que l'amendement... Oui.

M. Fontecilla : Par appel nominal, s'il vous plaît.

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

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : M. Allaire (Maskinongé)?

M. Allaire : Contre.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

Mme Haytayan : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous revenons à l'article du... poursuivons à l'article 2, je pense, Mme la ministre?

Mme Duranceau : Semble-t-il. Oui. Il y a d'autres amendements, paraît-il.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, moi, je n'ai pas... On ne m'a pas demandé, là.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. O.K.

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que le... c'est déposé au Greffier? Oui. Alors...

M. Fontecilla : Oui. Est-ce que c'est dans l'ordre...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, allez-y, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Très bien. Donc, amendement, article 1.1.2, modifiant l'article 1959 du Code civil du Québec : Insérer, après l'article 1 du projet de loi, le suivant :

1.1.2. L'article 1959 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Toute reprise ou éviction de logement doit être soumise au contrôle du Tribunal administratif du logement. La partie propriétaire doit faire preuve au Tribunal administratif du logement de la réalisation du projet une année après autorisation de la reprise ou de l'éviction par le tribunal. Le manquement à cette obligation entraîne un jugement par défaut.»

Donc, l'article 1959, tel qu'amendé, se lirait ainsi :

«1959. Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

«Toute reprise ou éviction de logement doit être soumise au contrôle du Tribunal administratif du logement. La partie propriétaire doit faire preuve au Tribunal administratif du logement de la réalisation du projet une année après autorisation de la reprise ou de l'éviction par le tribunal. Le manquement à cette obligation entraîne un jugement par défaut.» Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Est-ce que vous... Commentaires? Oui.

M. Fontecilla : Je peux...

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

M. Fontecilla : Si vous permettez, je peux avoir... expliquer mon amendement. On a beaucoup d'indices qui nous informent qu'un grand nombre d'évictions et de reprises aussi sont frauduleuses dans le sens où elles ont été autorisées par... en vertu de l'article 1959, elles ont été autorisées pour une certaine fin, mais cette fin-là, finalement, n'a jamais été réalisée.

Par exemple, cas typique, on obtient une autorisation pour évincer un locataire pour faire des travaux, certains types de travaux, et ces travaux-là ne sont pas effectués. On obtient une reprise pour... ce qui entraîne l'éviction complètement d'un locataire pour installer un parent, et finalement ce parent-là n'a jamais été installé dans le logement qui a été vidé.

Et, jusqu'à présent, il n'y a pas de procédure de vérification que le motif pour lequel l'éviction a été réalisée s'est concrètement réalisé, donc que les travaux ont été réalisés, que la subdivision a été effectuée, que le changement d'affectation a été fait ou que le... dans le cas de la procédure de la reprise, la personne qu'on disait vouloir installer n'a pas... ne vit pas dans le logement concerné.

D'ailleurs, à cet égard-là, il y a une étude du Comité logement de la Petite Patrie qui est arrivée à la conclusion assez... comment dire, qui donne froid dans le dos, qui nous informait que 85 % des reprises et des évictions en vertu de l'article 1959 sont frauduleuses. 8,5 %, ça veut dire concrètement, grosso modo, huit évictions ou reprises sur 10 qui ne correspondent pas à... qui ne répondent pas aux critères définis par la loi.

Donc, dans ce sens-là, M. le Président, je crois qu'on devrait se doter d'une procédure afin de vérifier qu'effectivement les évictions ont été réalisées pour les fins pour lesquelles elles ont été autorisées un an après. Ça nous paraît... Ça nous paraît un temps approprié. Ça donne le temps pour faire les travaux pour une nouvelle... dans le cas d'une reprise, pour qu'une nouvelle personne, les parents qu'on disait vouloir installer s'installent pour de vrai dans le logement. Donc, il doit y avoir une procédure de vérification afin d'éviter justement le grand nombre d'évictions et de reprises à caractère frauduleux. Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour votre commentaire. Alors, est-ce qu'il y a des questions autour de la table? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, notre système au Québec, là, il est basé sur la bonne foi puis sur la négociation entre, dans ce cas-ci, un propriétaire et le locataire. Puis les tribunaux s'impliquent, s'impliquent seulement s'il y a un litige entre les parties, s'il y a une problématique. Le tribunal, il ne s'implique pas en amont, dans une négociation ou une entente entre deux parties. Alors, ça, ça ne fonctionne pas, à mon avis.

Et ce qu'on vient faire avec l'article 6, là, du projet de loi, qu'on étudiera un petit peu plus tard, bien, c'est justement changer le fardeau de la preuve sur les épaules du propriétaire. Puis ce ne sera plus au locataire, qui réalise que le logement a été repris puis que finalement le propriétaire n'a pas fait ce qu'il avait dit qu'il ferait... ce ne sera plus au locataire de faire... de faire cette démonstration-là. La loi va prévoir que, dans un tel cas, le locataire va aller devant le tribunal. Et la preuve devra être faite, par le propriétaire, que sa reprise a été faite en bonne et due forme puis a été faite selon... dans les règles de l'art, si on peut dire. Et puis... Et puis c'est ça. Donc, on vient déjà prévoir, je pense, là, en tout cas, l'esprit de ces modifications-là, autrement, à l'article 6 du projet de loi.

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

• (15 h 30) •

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Je ne sais pas si on se comprend bien, là. Moi, je parle d'une procédure a posteriori, donc en aval, après le processus, là, pour voir si, effectivement, les choses ont été faites, on va dire, entre guillemets, dans les règles de l'art, là. C'est-à-dire, les choses pour lesquelles on a évincé le locataire, elles se sont réalisées. Et il me semble que l'article 6 correspond plutôt à une situation en amont, l'éviction. Donc, le propriétaire... Je veux bien comprendre, là. Le locateur, il doit prouver, par différents moyens. Par exemple, s'il fait des travaux, bien, il doit apporter des plans, ou un permis de la municipalité, ou quelque chose qui prouve sa volonté de faire des travaux.

Et, dans le cas de la reprise, je ne sais pas comment un propriétaire pourrait faire la preuve qu'il va amener sa grand-mère ou un fils, une fille, etc., là. Quelle est les preuves qui peuvent être demandées? D'ailleurs, je vous le demande, Mme la ministre. Mais on peut toujours... Un locateur qui veut absolument évincer son locataire, il peut toujours faire effectuer des plans mais ne jamais les réaliser.

Donc, la procédure que je mets de l'avant, là, c'est a posteriori, pour vérifier que les choses se sont passées de la façon dont le locateur avait dit que ça allait se passer, là. Et, l'article 6, ça concerne tout particulièrement une procédure en amont. C'est... On est dans deux temps différents, là.

Donc, la question, donc, c'est tout d'abord savoir si j'ai une bonne compréhension, à la ministre. Et, d'autre part, la question qui me vient à l'esprit : Comment va... Dans le cas d'une reprise, par exemple, ou dans le cas d'une éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, quel est le type de preuve qu'un locateur doit apporter au Tribunal administratif du logement?

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

Mme Duranceau : Oui. C'est ça. Donc, a posteriori, le tribunal s'implique s'il y a un litige, sinon il ne s'implique pas, tu sais. Puis, s'il doit s'impliquer parce que, là, dans un... tel que proposé, là, le locataire va... tel que proposé par l'article 6, là, qu'on va voir plus tard, le locataire introduit une demande au niveau du Tribunal administratif du logement parce qu'il dit : Regarde, mon logement a été repris, le propriétaire prétend que c'était pour en faire bénéficier quelqu'un, là, de sa famille, ce n'est pas le cas. J'ai des motifs de croire que ce n'est pas ce qui s'est passé. Bien, dans ce cas-là, le tribunal va demander au propriétaire de faire témoigner les bénéficiaires... les supposés bénéficiaires. Alors là, il y aura une preuve qui sera établie ou un jugement qui sera rendu par le tribunal de cette façon-là au moyen des témoignages des personnes intéressées, là.

Et, si jamais c'était une reprise pour une transformation, pour des travaux, puis qu'encore là le locataire réalise que ce n'est pas ce qui était prévu ou ce n'est pas ce qui s'est passé, mais le tribunal va demander comme preuve au propriétaire... ou le propriétaire va devoir faire la preuve qu'il a obtenu des permis ou il n'a pas été capable d'obtenir les permis pour x, y raison. Il y a la capacité financière qui pourrait être aussi analysée pour dire : Sais-tu quoi? Tu proposais ça, là, mais ce n'est même pas vrai, tu n'avais même pas les liquidités ou la capacité de faire ça. Alors, tu sais, le projet n'était pas un projet qui était valable, puis là la preuve sera faite qu'il a une compensation à ce moment-là à verser aux locataires, là. Donc, c'est comme ça que c'est prévu.

Mais que le tribunal, de manière systématique, fasse des suivis a posteriori, là, notre système n'est pas organisé de cette façon-là. Par contre, justement, on vient proposer à l'article 6 de dire : Bien, écoutez, quand ce projet-là émane d'un propriétaire, c'est lui qui la connaît, l'histoire, là, puis qui sait vers où il s'en va avec ça, alors ce sera à lui de démontrer la preuve si jamais il ne fait pas ce qu'il a dit.

Alors là, si les gens veulent frauder, là, puis ne pas respecter la loi, bien, ils vont être pris avec la démonstration à faire aussi, là, puis c'est ça qu'on veut, on veut que la loi soit appliquée.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les commentaires.

Mme Duranceau : Alors, c'est ce que je peux offrir comme explication.

Le Président (M. Schneeberger) : D'autres commentaires? Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Je comprends. Le problème avec tout ça, M. le Président, c'est que je vois mal... Enfin, je ne connais aucun locataire qui a été évincé, qui revient, un an après, voir par la fenêtre, savoir si les travaux ont été faits ou si la grand-mère vit dans le logement, là.

L'explication donnée par la ministre fait en sorte que tout le fardeau de prouver le caractère frauduleux de... l'éventuel caractère frauduleux porte sur le dos du locataire qui n'a, à toutes fins pratiques, aucun moyen de le savoir, à part de se promener 24 heures par jour avec un appareil photo pour voir qui rentre, qui sort, est-ce qu'il y a des travaux qui ont été faits, etc., là. D'ailleurs, ça paraîtrait un peu bizarre, là, mais c'est presque un travail policier, là.

Donc, le système actuel fait en sorte que le locataire a tous ces fardeaux-là. Et, à toutes fins pratiques, là, à moins que la ministre me dise le contraire, je ne connais aucun locataire qui se donne cette peine-là. Il a été évincé ou son logement a été repris, et voilà, fin de l'histoire. Personne ne va revenir voir si la chose a été faite ou n'a pas été faite.

D'ailleurs, je lui pose la question : Est-ce que... Au Tribunal administratif du logement, combien de cas il y a de personnes qui sont revenues pour contester une éviction?

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

Mme Duranceau : Oui, oui, oui. Un instant, je consulte mes chiffres. Bien, on en a, hein, on en a des demandes devant le Tribunal administratif du logement, là. Je les ai pour les 10 dernières années. Reprises de mauvaise foi...

Ah! reprises puis évictions, c'est ça. Reprises de mauvaise foi, en 2020-2021, on en avait 62 puis, pour évictions de mauvaise foi, on en avait 17. Ça fait qu'à chaque année on est grosso modo dans ces eaux-là depuis une dizaine d'années, là. C'est ça, ça varie. Le moins cumulatif, là, le moins, c'est en 2015-2016, on en avait 49, puis le plus, ça a été en 2011-2012, on en avait 106. Alors, il y en a, des gens qui... Mais, ceci dit...

M. Fontecilla : Mais sur combien?

Mme Duranceau : Non, non... Bien là, sur combien, mais c'est pour ça qu'on vient proposer, avec l'amendement... pas l'amendement, mais la modification, là, avec l'article 6, de dire : Là, le fardeau de la preuve dans ces chiffres-là, il est sur les épaules du locataire. Ça fait qu'effectivement, quand tu ne la connais pas, l'histoire, c'est un peu... puis, tu sais, tu es passé à d'autres choses, c'est un peu compliqué de revenir en arrière.

Là, on vient dire : Si finalement tu l'apprends, mais ce n'est plus toi qui as à raconter l'histoire, c'est le propriétaire qui va devoir se défendre. Alors, un, c'est une épée de Damoclès au-dessus du propriétaire qui dit qu'il va faire quelque chose, puis que c'est faux, là, puis qu'il ne respecte pas la loi. Alors, il y aura... Il y a l'épée de Damoclès, puis il va devoir le démontrer ou s'expliquer devant le Tribunal administratif du logement.

Puis on peut s'attendre à ce que ces chiffres-là augmentent dans le contexte où on change le fardeau de preuve de bord puis que ce n'est plus le locataire qui a à faire la démonstration.

Évidemment, il y aura toujours des locataires qui, malheureusement, vont être victimes de situations, peut-être, comme celles-là, qui vont passer à un autre appel puis qui ne retourneront pas contre le propriétaire, mais là disons qu'on vient faciliter un recours en changeant le fardeau de preuve de bord. Ça fait que je pense que ça, ça vient améliorer... avec les autres mesures proposées, ça vient améliorer la situation.

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

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Écoutez, moi, je pense que la procédure... que l'intention de la ministre de l'Habitation dans l'article 6, c'est donc de changer le fardeau de la preuve, là, je suis... on va en discuter, mais j'ai un préjugé favorable à cette mesure-là. En tout cas, on va avoir la formulation dans le détail, là. D'ailleurs, c'est moi-même, là, qui pousse pour que cette question soit considérée dans un projet de loi sur le logement, et depuis quelques années que je pousse dans cette direction-là. Donc, oui, c'est une amélioration concrète, cet article, en fait, une des rares améliorations de ce projet de loi, et on doit le souligner parce qu'il n'y en a pas beaucoup, là.

Donc, on va faire notre travail de législateur. Mais, d'emblée, je suis d'accord avec l'esprit de l'article 6, mais mon amendement vise à compléter la protection des locataires qui ont été évincés et peut-être souvent injustement, là, en tout cas, avec des raisons qui ne sont pas... qui ne passent pas la rampe de la légalité.

Ceci étant dit, la ministre nous a informés de certains chiffres sur des locataires qui ont contesté, soit, a posteriori, une reprise, si j'ai bien compris, là, a posteriori, une reprise ou une éviction en vertu de l'article 1959, mais, voilà, puis ça existe, je suis bien content de le savoir, mais c'est... l'important c'est de savoir quel est le pourcentage, c'est sur combien de reprises, sur quel est le nombre total de reprises ou d'évictions qui ont été effectuées. Et le nombre de contestations, a posteriori, ça correspond à quel pourcentage?

Moi, je dirais que c'est une infime minorité, et donc que la très grande majorité, je dirais, neuf sur 10 des locataires qui ont été évincés ou qui ont été victimes d'une reprise ne contestaient pas cette reprise, alors que beaucoup d'indices nous disent que, souvent, elle a été effectuée de façon frauduleuse.

Donc, il faut, oui, consolider en amont la protection des locataires. Je suis bien content que l'article 6 vienne corriger... tente de corriger cette... en tout cas, tente d'instaurer cette protection-là, mais il faut aussi consolider une protection a posteriori, en aval, et c'est le sens de ma proposition. Et, comme ça, les locataires seraient véritablement assurés que leurs droits ont été respectés et que les évictions et les reprises correspondent aux finalités prévues par la loi. C'est ça, le but de cet amendement-là, c'est de compléter l'article 6, si l'on veut.

• (15 h 40) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Réponses? Questions?

Mme Duranceau : Bien, écoutez, dernier commentaire, là, si les chiffres sont faibles, c'est peut-être que ça marche aussi, là, puis que le monde s'entend, puis que le système n'est pas si corrompu que vous le décrivez, là.

Puis, l'autre chose, quand il y a des... Il y en a, des jugements rendus par le Tribunal administratif du logement quand les choses ne sont pas faites comme il faut, là. Puis donc le système fonctionne.

Alors, il y a des améliorations à faire. Je pense qu'on en propose plusieurs. J'entends vos préoccupations. Je pense qu'on y répond honnêtement, compte tenu des mécanismes usuels, là, de fonctionnement d'un tribunal, puis c'est ça, c'est ce que je peux dire.

Le Président (M. Schneeberger) : M. le député Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Effectivement, le système fonctionne souvent, heureusement. On peut voir le verre à moitié rempli ou à moitié... à moitié vide, hein? Vous me dites que ça... le système fonctionne, et je veux bien le croire, mais, je l'ai dit tantôt, il y a des indices qui nous disent qu'il ne fonctionne pas si bien, là.

Encore une fois, et je le répète, il y a une étude du Comité logement de La Petite-Patrie qui nous... qui est arrivé à la conclusion que 85 % des évictions en vertu de l'article 1959 et des reprises sont frauduleuses. Donc, il y a des indices

qui nous disent que tout n'est pas si... tout ne fonctionne pas si bien dans le système qui régit la relation entre les... en tout cas, qui régit les reprises et les évictions pour... en vertu de 1959.

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

Mme Dufour : Oui. Bien, en fait, il y aura plus de... On va en discuter davantage à l'article 6 du projet de loi, mais je voudrais quand même souligner que c'est un fardeau qui n'est pas évident, ce que le collègue de Laurier-Dorion mentionnait. C'est que tout ce qui est subdivision, agrandissement, ça peut, à la limite, s'observer de l'extérieur, mais, pour ce qui est d'une reprise, c'est vraiment très difficile de valider si ça s'est fait, effectivement.

Donc, par contre, la proposition du collègue m'apparaît créer peut-être un fardeau trop important sur le Tribunal administratif du logement, qui est déjà... Malheureusement, on l'a vu, là, les délais sont déjà importants. Donc, il ne faudrait pas l'embourber davantage. Je ne sais pas, et on en parlera à l'article 1968, s'il y a une autre façon, peut-être, d'arriver au même objectif, mais en n'ajoutant pas du fardeau sur le Tribunal administratif du logement.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci. Alors, nous allons procéder au vote. Est-ce que l'amendement 1.1.2 est adopté?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, nous allons pouvoir procéder au vote. Est-ce que l'amendement 1.1.2 est adopté?

M. Fontecilla : Sur appel nominal.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. nominal. Alors, M. le secrétaire.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : M. Allaire (Maskinongé)?

M. Allaire : Contre.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

Mme Haytayan : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Contre.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous poursuivons nos travaux. Alors, est-ce que nous allons à l'article... Oh! un autre amendement qui a été... Je vois sur le Greffier qu'il y a un autre amendement qui est déposé.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Excusez. Députée de Mille-Îles, vous demandez une suspension?

Mme Dufour : Une minute.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Une minute. Parfait.

(Suspension de la séance à 15 h 45)

(Reprise à 15 h 53)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux. Députée de Mille-Îles, vous m'aviez demandé une suspension, est-ce qu'il y a eu entente?

Mme Dufour : ...juste préciser, c'était une minute, hein, ça fait que, s'il y en a qui ont décidé de prendre ça plus longtemps, là, ça ne relève pas de moi. Je fais juste le préciser. Ça fait que, oui, oui, il y a entente. Le député de Laurier-Dorion va pouvoir procéder, et ensuite ce sera à mon tour. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Alors, député de Laurier-Dorion, vous voulez prendre la parole?

M. Fontecilla : Oui, M. le Président, j'aimerais présenter un amendement. Je pense que le secrétariat l'a en sa possession. Il est... Tout le monde l'a? Parfait.

Donc, c'est l'amendement à l'article 1.1.2 : Insérer, après l'article 1 du projet de loi, le suivant :

1.1.2. L'article 1959.1 de ce code est modifié par le remplacement :

1° au premier alinéa, de «70 ans» par «65 ans»;

2° au premier paragraphe du deuxième alinéa, de «70 ans» par «65 ans»;

3° au deuxième paragraphe du deuxième alinéa, de «70 ans» par «65 ans»;

4° au troisième paragraphe du deuxième alinéa, après «âgé de», de «70 ans» par «65 ans» et, après «de moins de», de «70 ans» par «65 ans».

L'article 1959.1, tel qu'amendé, le lirait ainsi :

«1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 65 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins dix ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

«Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

«1° il est lui-même âgé de 65 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

«2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus;

«3° il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

«La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.»

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous avez des commentaires sur ce que vous venez de lire?

M. Fontecilla : Tout à fait. Écoutez, M. le Président, cela fait suite à une avancée très importante dans le droit qui régit le locateur et le locataire, une avancée qui a été effectuée en 2016 par l'adoption ici, à l'Assemblée nationale, de la loi n° 492, aussi connue comme loi Françoise David, qui vient faire en sorte de protéger une population, un segment de la population particulièrement fragile et vulnérable, les aînés, contre les évictions tout en gardant un certain nombre d'exceptions. Mais cette pièce législative vient, en quelque sorte, compléter la loi qui régit les relations entre les propriétaires et les locataires par trois règles très simples, mais qui comportent quand même certains... comment dire, certains critères.

Tout d'abord, on ne peut évincer... selon la loi n° 492, on ne peut évincer un locataire qui a 70 ans et plus, qui, en plus, reste 10 ans et plus dans le même logement et qui a un revenu maximal admissible équivalent à un logement... à un revenu permettant d'accéder à un logement à loyer modique. C'est important de comprendre, M. le Président, là, que ce n'est pas l'une ou l'autre de ces caractéristiques-là, c'est le cumulatif des trois critères, donc avoir 70 ans et plus, en plus, avoir résidé depuis au moins 10 ans dans le même logement et, en plus, être une personne pas mal démunie, pas mal à faible revenu, donc qui est admissible à un logement à loyer modique.

Sauf que cette loi-là, bon, elle a été négociée, âprement négociée, en 2016 entre l'ancienne députée Françoise David et le gouvernement de l'époque. Et on est arrivé à un certain nombre de critères qui, aujourd'hui, en pleine crise du logement, se révèlent obsolètes, parce que... pour toute une série de raisons, mais en particulier parce que la vague d'évictions dont sont victimes les personnes aînées va en grandissant, et on arrive aujourd'hui à la conclusion, par beaucoup d'acteurs de la société, qu'on doit avancer dans une meilleure protection de ce segment de la population qui est particulièrement vulnérable.

Et nous, on commence par le premier amendement. Il va y en avoir trois, au minimum, peut-être qu'il va y en avoir plus, mais un amendement qui vise à abaisser l'âge d'admissibilité à la protection de la loi n° 492 de 70 à 65 ans. Pourquoi 70? Pourquoi 65 ans? Évidemment, c'est un choix, en quelque sorte, qui est le fruit d'une négociation, un choix arbitraire, on aurait pu dans le temps, en 2016, choisir 85 ans, ou 71 ans, ou 69 ans, ou 67, mais on a choisi, par le fruit de... à la suite de négociations, à 70 ans, là. Sauf qu'aujourd'hui dans la crise de la crise actuelle, là, il est

nécessaire de réactualiser cette loi, la moderniser, la rendre adaptée aux conditions actuelles, et 65 ans nous paraît un âge minimal convenable, acceptable, pour toute une série de raisons.

• (16 heures) •

En général, dans notre société, à moins que mes collègues députés contestent ce fait-là, mais l'âge officiel, en tout cas, l'âge officiel du début de l'âge aîné, c'est lorsqu'on prend notre retraite, c'est 65 ans. Malheureusement certains disent que les aînés... ça commence avant, là, mais bon, on va aller avec une explication légaliste, à partir de... à 65 ans, c'est la fin de la vie active et le début... ça a des implications légales, ça a des implications dans la situation juridique d'une personne, on commence notre vie de retraité. C'est le moment officiel, et on doit faire concorder cette date-là... le moment de la protection des locataires aînés avec cette date-là.

70 ans, ça correspond à quoi, à part qu'on est un aîné, une aînée déjà officiellement confirmée par notre entourage? Mais ça ne correspond à rien. 71 ans, 69 ans, ça ne correspond à rien. 65 ans, ça correspond à l'âge légal de la retraite, donc, formellement, on est une personne retraitée. C'est à partir de ce moment-là que la protection des locataires devrait... locataires aînés devrait... et la loi n° 492 devrait commencer.

Donc, il nous semble, encore une fois, qu'on doit moderniser cette loi-là, et nous ne sommes pas les seuls à proposer cet âge minimal pour être... pour bénéficier de la protection de la loi n° 92. La plupart des grands regroupements des personnes aînées au Québec, dont la FADOQ, l'AQDR ou l'ACROQ, appuient fortement cette revendication-là, cette demande-là. Et, cette semaine, on a vu que six... quelques ex-premiers ministres avaient... étaient sortis de leur retraite pour donner leur opinion sur le projet de loi n° 15 en santé, et le ministre de la Santé en Chambre, au salon bleu, nous a dit que, oui, il écoutait quand même la parole des ex-premiers ministres. Mais il y a aussi des ex-parlementaires, des femmes parlementaires qui se sont prononcées pas plus tard qu'aujourd'hui dans une lettre dans *Le Devoir*, une lettre qui s'intitule *Les femmes sont les premières victimes de la crise du logement*, et elle est signée par les ex-députées Françoise David, Louise Harel, ex-présidente de l'Assemblée nationale, soit dit en passant, Marie Malavoy et Christiane Pelchat, qui, entre autres, soulignent que les femmes et les femmes aînées sont les principales victimes de la crise du logement et soutiennent l'abaissement de l'âge minimal pour être bénéficiaires de la loi n° 492 à 65 ans.

Et donc je pense qu'il y a un consensus dans la société québécoise qu'en plein milieu d'une crise du logement d'une ampleur rarement vue, en tout cas, pas vue depuis longtemps, il est impératif de protéger davantage les personnes les plus susceptibles d'être les victimes de cette crise-là, d'être les victimes concrètement d'une éviction. Parce qu'une éviction, pour une personne aînée, est dramatique, là, parce que ça implique un déracinement de son milieu de vie. Encore une fois, ça implique des conséquences physiques et psychologiques pour ces personnes-là, en particulier des femmes, qui sont plus souvent pauvres, qui sont plus souvent locataires, qui risquent de se retrouver dans cette situation-là, sans parler des conséquences économiques, parce qu'elles vont devoir se trouver un logement souvent en moins bonne condition et beaucoup plus cher, ce qui implique un appauvrissement économique certain et une dégradation de leurs conditions de vie.

Donc, en tant que législateur, il nous semble approprié et très pertinent d'abaisser le seuil à partir duquel une personne peut subir une éviction de 70 à 65 ans.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Alors, est-ce que nous avons des questions ou des...

Mme Duranceau : C'est à mon tour?

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

Mme Duranceau : Oui. Écoutez, moi, je ne suis pas fermée à la proposition du député de Laurier-Dorion, je comprends tout à fait la situation. La seule chose, là, c'est que j'ai comme trois amendements sur le même sujet. Honnêtement, j'aimerais ça vous proposer de vous entendre sur ce que vous voulez, là, parce que moi, je ne l'ai pas dans mes cartons, ça. Comme je vous dis, je ne suis pas fermée, mais là, à un moment donné, je veux savoir ce que vous proposez collectivement, là, ce qui est le plus important pour vous.

M. Fontecilla : Ce qu'on propose... ce qu'on met sur la table, là.

Mme Duranceau : Non, non, mais là, après ça, il y a un autre amendement, il y a un autre amendement. J'aimerais ça... On peut suspendre, si vous vous êtes d'accord avec ça, puis que vous vous parliez, puis qu'on discute d'un amendement sur le sujet.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y a... Oui, il y a consentement pour suspendre pour parler de ça ou...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. O.K. Alors, nous suspendons quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 05)

(Reprise à 16 h 13)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, si j'ai bien compris, suite aux discussions, le député de Laurier-Dorion va suspendre, avec l'approbation de tous les députés, va suspendre le consentement... va suspendre l'amendement. Par la suite, vous allez déposer un autre amendement, et aussi le député des Îles-de-la-Madeleine va déposer un amendement, qu'on va suspendre par la suite pour que la ministre puisse vérifier, de son côté, si on peut aller de l'avant. C'est ça? C'est bien ça? Parfait. Alors, nous allons suspendre l'amendement. Alors là, vous avez un autre amendement à déposer. Alors, allez-y.

M. Fontecilla : Voilà. Suite à l'ouverture de la ministre à la réflexion sur ce sujet-là, bien, voilà, j'accepte de suspendre l'amendement à l'article 1.1.2. Et je veux présenter et aussi suspendre l'étude d'un deuxième article concernant le sujet, et je pense que mon collègue des Îles-de-la-Madeleine...

Donc, à l'article 1.1.4 modifiant l'article 1959.1. Insérer, après l'article 1 du projet de loi, l'article suivant :

1.1.4. Insérer, au premier alinéa de l'article 1959.1 de ce code, après «ou inférieur au», les mots «montant équivalent à 150 % du».

L'article 1959.1, tel qu'amendé, se lirait ainsi :

«1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis [...] moins [de] dix ans et a un revenu égal ou inférieur au montant équivalent à 150 % du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r.1).

«Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

«1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

«2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;

«3° il est propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

«La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.»

Donc, je dépose cet amendement-là, article 1.1.4, et je le retire en attendant de...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : ...la suspension.

M. Fontecilla : Non. Je le suspends. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, vous pouvez...

M. Fontecilla : Je ne le retire pas, je le suspends.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci, M. le député de Laurier-Dorion. Alors, pour bien comprendre, il a été déposé et il est suspendu, pour les fins des greffes. Alors, M. le député des... des Îles-de-la-Madeleine, pardon, allez-y pour votre amendement.

M. Arseneau : D'accord. Oui, alors, c'est dans la séquence, c'est un troisième amendement sur le même article 1959.

Donc, l'article 1.1.5 se lirait comme suit : Le remplacement, au premier alinéa, des mots «10 ans» par «5 ans».

L'article 1959.1 du Code civil du Québec se lirait ainsi :

«1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 5 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r.1).»

Et est-ce que je dois lire le reste aussi de l'article? «Il peut toutefois...»

Le Président (M. Schneeberger) : ...vous pouvez y aller.

M. Arseneau : Alors : «Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes...» Le reste est inchangé, en fait.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

M. Arseneau : Alors, je dépose cette proposition d'amendement, et, si tout le monde est d'accord, avec consentement, on le suspendrait.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, et on pourra y revenir ultérieurement. Parfait, c'est bon. Alors, ça va comme ça. Est-ce que... Je pense qu'on avait fait le tour pour les amendements. Alors, si ma mémoire est bonne, nous revenons à l'article 2, que nous avons suspendu. Alors, Mme la ministre, c'est à vous. Consentement pour le...

Mme Duranceau : Alors... Ah! est-ce que... Les libéraux ne déposent pas tout de suite, là, leur amendement?

Le Président (M. Schneeberger) : Non. Dépendamment...

Mme Duranceau : C'est correct?

Le Président (M. Schneeberger) : Ce que j'ai entendu, Mme la députée de Mille-Îles avait un amendement, mais qu'elle allait peut-être déposer, dépendamment des articles soumis par le député des... Îles-de-la-Madeleine, pardon — je vais l'avoir — et le député de Laurier-Dorion. Oui, allez-y.

Mme Dufour : Donc, j'ai une question, M. le Président. Juste comprendre. Il y a eu plusieurs amendements qui ont été déposés avant l'article 1, qui ont été suspendus, comment on va y retourner? À quel moment on va y retourner? C'est ce que je voulais juste valider, parce qu'il y a 0.1, 0.2... juste pour le bénéfice de tout le monde, là, parce que ça n'a pas été dit. Je comprends que ça s'est parlé par «off cam», mais je voudrais juste qu'on le confirme.

Le Président (M. Schneeberger) : Normalement, généralement, on y revient à la fin des articles adoptés. Quand on aura adopté tous les articles, nous y revenons, mais on peut y revenir avant, dépendamment des négociations. Il n'y a pas de règlement qui enlève ça.

Mme Dufour : Ça, je voulais juste peut-être que la ministre l'explique, là.

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

Mme Duranceau : Bien là, ma compréhension, là, c'est que ces amendements-là sont réalloués par thème, comme on s'est entendus tantôt, puis les amendements pertinents par thème vont être traités à l'intérieur du thème ou du bloc, là.

Mme Dufour : ...

Mme Duranceau : Ce n'est pas à la fin, non, non, non, c'est selon la pertinence du sujet, là, dans le cadre du thème.

Mme Dufour : Parfait.

• (16 h 20) •

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est vrai, étant donné que nous avons adopté ce matin, qu'on allait... En tout cas, il y a eu une entente, là, qu'on adoptait les articles par bloc. Alors, c'est pour ça que ces articles-là qui sont soumis, qui sont en lien avec le bloc, devront être aussi discutés en même temps.

Mme Dufour : Parfait. Je voulais juste que ce soit...

Mme Duranceau : Ça fait que, tu sais, pour fins de compréhension, là, dans les amendements déposés du côté libéral, il y avait la notion de modifier «le mois» par «trente jours», c'est dans ce thème-là. «...réviser, avec le locataire, la liste des services se rattachant à la personne» lors d'une modification de bail, c'est ici. QS, c'était «prévoir que certaines clauses d'un bail sont sans effet». Je ne sais pas par rapport à quoi, là, mais c'était dans les thèmes, ça fait qu'on va y revenir.

Mme Dufour : Parfait.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

Mme Duranceau : O.K. Alors, article 2. On finit à quelle heure, là? 4 h 30?

Une voix : 4 h 30.

Mme Duranceau : O.K. Bon, on va essayer de faire l'article 2, en tout cas, on va le lire : L'article 1962 de ce code est modifié par l'insertion, après «reprise», de «ou d'éviction».

Donc, l'article 2 du projet de loi modifierait l'article 1962 du Code civil afin d'harmoniser certaines règles relatives à la reprise d'un logement et à l'éviction de sorte que le locataire qui omet de répondre à un avis d'éviction soit présumé avoir refusé de quitter le logement, comme c'est le cas actuellement lors d'une reprise de logement.

Alors, M. le Président, je pense que ça, ça a fait l'objet de ma première discussion à vie avec le député de Laurier-Dorion. Alors, je pense que je n'ai pas d'autre chose à ajouter. Il doit être content de cette proposition. Mais je pense... Oui, je vais quand même ajouter qu'il y a une logique, là, on veut que ce soit simple puis que les locataires puis les locateurs aussi comprennent leurs droits et obligations. Puis le fait, dans un cas de reprise pour soi-même puis dans un cas d'éviction, d'avoir le même traitement, ça va faciliter la compréhension pour tout le monde, puis surtout c'est que ça va éviter, dans ce cas-ci, les surprises, du côté locataire, qu'il y a une éviction, puis là le locataire est pris par surprise.

Souvent, on l'a dit, c'est des gens vulnérables, des gens qui ne sont pas nécessairement pleinement au courant de leurs droits. Puis là, parce qu'ils ne répondaient pas, ils étaient présumés consentir à l'éviction, puis, si c'était juste... pas juste, compte tenu, souvent, de la sophistication d'une des parties versus l'autre, alors je pense qu'on vient... Comme les évictions, c'est souvent lié à des projets de nature un peu plus commerciale, donc, transformation, agrandissement, subdivision, reprise pour changement d'usage, mais on pense que c'est du côté locateur qu'on doit expliquer la situation, et ça, je pense que ça vient plus tard, là, dans mes explications. Mais toujours est-il que, dans ce cas-ci, c'est pour que les locataires ne soient pas pris par surprise parce qu'ils ne répondent pas à un avis. Alors, voilà. C'est favorable.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications. Je pense que la députée de Mille-Îles avait des questions.

Mme Dufour : Bien, en fait, des commentaires, parce que ça, ça, c'est un très, très bon point du projet de loi, là, qui a été présenté. Il y a effectivement des gens qui ont été pris par surprise, mais, pire que ça, il y a des gens qui n'ont pas reçu l'avis parce qu'ils étaient, par exemple, partis en voyage, partis deux semaines en voyage. Ils ont 10 jours pour répondre, c'est un peu difficile quand on n'y est pas et on ne le reçoit pas. Alors, c'était absolument une grande injustice. Alors, de changer ça, c'est une grande avancée.

Il y a aussi le fait que, bien, c'est que ça amenait un fardeau de contacter le tribunal, de faire des démarches, et ce n'est pas toujours facile. On a entendu l'an dernier, quand on faisait l'étude des crédits, c'était à peu près à cette époque-là, qu'il y avait des bureaux en Gaspésie, si je ne me trompe pas, peut-être c'est le même cas aux Îles-de-la-Madeleine, mais qui étaient ouverts une fois par semaine. Et là les gens essayaient de rejoindre leur bureau, c'était vraiment difficile, et même moins qu'une fois par semaine dans certains endroits, de mémoire. Donc, bref, ça vient simplifier beaucoup, beaucoup, beaucoup la tâche pour ceux qui, dans le fond, qui vont refuser... ne prendront tout simplement pas la peine de répondre. Et, comme ça, bien, ça va être clair et ça va enlever un fardeau sur les gens évincés.

Puis c'est un grand stress, hein, on a vu un documentaire. Le député de Laurier-Dorion et moi-même étions vendredi soir au documentaire *Ma cité évincée*, et on voyait à quel point les gens, quand ils recevaient l'avis, là, d'évincement... Ça se dit, hein, d'éviction... Olivier Niquet. Bon, donc, l'avis d'éviction, c'était absolument... tu sais, le stress, puis, comme l'a dit la ministre, ce n'est pas tout le monde qui est en moyen de répondre. Mais là il y avait des personnes d'un certain âge, là, qui se disaient : Mais qu'est-ce que je vais faire? Là, les gens avaient très, très, très peu de temps pour se mobiliser, se regrouper puis dire : O.K., il faut répondre de telle façon, etc. Donc, 10 jours, c'est vraiment très, très court.

Puis, de façon générale, d'ailleurs, il y a d'autres amendements, là, qui sont prévus, là, pour, tu sais, unifier un peu les 30 jours de façon générale, mais, dans ce cas-ci, de faire en sorte que ce soit réputé d'avoir refusé de quitter logement, c'est vraiment une bonne avancée pour les évictions, pour protéger les locataires. Alors, ça complète. Merci.

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

M. Fontecilla : Oui, en effet, c'est un article... en fait, selon moi, c'est l'une des rares cerises qu'on retrouve dans les p.l. n° 31, et c'est une avancée certaine pour les locataires, et ça vient corriger à... ce qui, à mon avis, est une incohérence du Code civil du Québec, même le Code civil peut être incohérent des fois, puisque le fardeau de la preuve, dans le cas d'une reprise, reposait sur le locateur et, dans le cas d'une éviction, reposait sur les épaules du locataire, alors que le résultat, dans les deux cas, est le même, c'est-à-dire la sortie d'un locataire de son chez-lui.

Donc, j'ai eu des bonnes discussions. On a même fait des consultations avec l'ancienne ministre de l'Habitation à ce sujet-là, et je vois que les choses ont évolué dans les officines gouvernementales, et on a décidé de corriger cette incohérence, qui va quand même changer grandement et bénéficier à un grand nombre de locataires. Et ma collègue de Mille-Îles l'a nommé, ce n'est pas toujours facile ou... comment dire, pour les locataires, d'avoir accès à la procédure de contestation. Donc, c'est vraiment une bonne nouvelle. On connaît les conséquences néfastes sur le bien-être sur... des personnes, des ménages suite à une éviction. Ma collègue de Mille-Îles a parlé du film, du documentaire *Ma cité évincée*, et d'ailleurs que je recommande à tous mes collègues d'aller le voir. On m'a même informé que la ministre de l'Habitation, elle y est allée il y a quelques jours.

Mme Duranceau : Hier soir.

M. Fontecilla : Ah! hier soir?

Mme Duranceau : Oui, monsieur.

M. Fontecilla : Les nouvelles voyagent vite, Mme la ministre de l'Habitation, avec la ministre de la Solidarité sociale, d'ailleurs, on sait tout dans ce bas monde, que voulez-vous. Donc, je recommande...

Une voix : ...

M. Fontecilla : ...je recommande à tous mes collègues d'aller voir ça. Donc, ça vient corriger une incohérence qui était... qui causait un préjudice considérable à beaucoup, beaucoup de locataires. Donc, ma formation politique va appuyer l'adoption de cet article-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, compte tenu de cet enthousiasme, je propose de passer au vote. Est-ce que l'article 2...

Mme Dufour : M. le Président, oui, M. le Président...

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

Mme Dufour : ...en fait, j'ai une question. Parce qu'il y a un amendement qu'on a fait dans les zéros point quelque, qu'on va regarder plus tard, qui concernait un autre article, mais, dans le fond, on venait corriger... puis là c'est vraiment juste un terme, là, mais «dans le mois de la réception», on changeait ailleurs par «dans les 30 jours». Parce que, «dans le mois de la réception», on trouvait que ça pouvait laisser... dire : Bien, si on le reçoit dans le mois, je ne sais pas, moi, le 25 février, bien, le mois suivant, ce n'est plus le même mois, on est rendu... Ça fait qu'on trouvait qu'il y avait une certaine ambiguïté. Puis il y avait des juristes qui suggéraient de vraiment dire «dans les 30 jours», tu sais, ou... pour que ce soit plus clair, donc, juste pour que ce soit clair qu'on parle vraiment d'un... dans le mois suivant, finalement. Ici, on dit «dans le mois de la réception».

Ça fait que, tu sais, je comprends que la jurisprudence, c'était 30 jours, mais je veux juste m'assurer, là, tu sais, que... Est-ce que ce serait un amendement possible, «dans les 30 jours»? Et ça vient... ce serait le même, même, même... la même valeur, entre guillemets, mais ce serait plus clair.

• (16 h 30) •

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Bien là, je ne sais pas. C'est-tu une suggestion? Par contre, moi, je n'ai pas d'amendement...

Mme Dufour : Non, mais c'est parce que je viens de le voir, là.

Le Président (M. Schneeberger) : ...et je regarde l'heure, je vais devoir suspendre. Alors...

Mme Duranceau : Je comprends pour la cohérence, là, pour que...

Mme Dufour : Pour la question de cohérence, parce que, comme je vous dis, on va le proposer ailleurs, ça fait que, là, on se dit : Peut-être qu'on pourrait le modifier en même temps ici, tout simplement.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, je ne sais pas si...

Mme Duranceau : ...sur cette question-là. Je trouve ça... Les jours, quand tu les comptes, des fois, ça... Les gens se trompent, là, sur le nombre de jours, ça fait que le... C'est plus complexe à calculer pour quelqu'un. Tu sais, du 26 octobre au 26 novembre, c'est clair. 30 jours du 26 octobre, tu comptes-tu le 26 ou tu commences le lendemain? Tu les comptes sur tes doigts?

Mme Dufour : Mais, en fait, c'est de la façon que c'est libellé «dans le mois de la réception», si je le reçois le 5 février, dans le mois de la réception, est-ce que c'est dans le mois de février ou c'est dans un mois après la réception?

Mme Duranceau : Oui, je comprends ce que...

Mme Dufour : C'est tout...

Mme Duranceau : Ça ne s'interprète pas comme ça. Alors, on pourrait...

Mme Dufour : ...s'entendre...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, ça va être la prochaine fois, parce que, compte tenu de l'heure, nous ajournons la commission, et la commission reprendra ses travaux mardi prochain, le 31 octobre, à 9 h 45.

(Fin de la séance à 16 h 32)