

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 mardi 31 octobre 2023 — Vol. 47 N° 23

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (3)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 31 octobre 2023 — Vol. 47 N° 23

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Virginie Dufour

M. Andrés Fontecilla

Mme Chantale Jeannotte

M. Mathieu Rivest

M. Yannick Gagnon

M. Éric Girard

* M. Luc Dumont, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

* M. Patrick Simard, Tribunal administratif du logement

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 31 octobre 2023 — Vol. 47 N° 23

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (3)

(Neuf heures cinquante-deux minutes)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bonjour, tout le monde. Alors, ayant constaté le quorum, je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte.

La commission est réunie aujourd'hui afin de poursuivre 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 aujourd'hui?

Le Secrétaire : Non, M. le Président.

Étude détaillée (suite)

Le Président (M. Schneeberger) : Non. Alors, je pense que jeudi passé, lors de l'ajournement, nous étions à une question sur l'article 2, déposée par la députée de Mille-Îles. Alors, la députée de Mille-Îles, peut-être juste reformuler la question pour le bien... pour renouveler notre mémoire et puis... la ministre, j'imagine, qui va se faire un plaisir d'y répondre. Voilà.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Donc, c'était à l'article 1962 du Code civil, qu'on modifie avec l'article 2, on avait le doute, on dit... On peut lire : «Dans le mois de la réception de l'avis de reprise ou d'éviction, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non.» C'est dans le mois de la réception. On se posait la question... admettons qu'on est le 5 février, dans le mois de la réception, est-ce que c'est le mois de février ou on veut dire dans les 30 jours ou 31 jours? Et comment c'est calculé? Parce que, dans le mois, tu sais... le mois de février, c'est un mois de 28 jours. Est-ce qu'on calcule que c'est 28 jours, la date, tu sais?

Il y a comme une ambiguïté qui vient avec la façon que c'est écrit, «dans le mois de la réception». Donc, c'était pour ça que je posais la question, si on n'aurait pas... Puis d'ailleurs c'est une recommandation, là, d'un groupe, là, dans un mémoire, c'était l'Association des juristes progressistes qui nous recommandait de parler de 30 jours, donc, ou de 31, mais, tu sais, de le préciser en nombre de jours puis qu'il n'y ait pas d'ambiguïté. Donc, c'était mon questionnement, dans le fond, que je faisais.

Puis je comprends, là, qu'il y a un enjeu de concordance parce que c'est dans le Code civil, il y a d'autres endroits... puis nous, d'ailleurs, on a identifié d'autres endroits où c'est écrit de cette façon-là, mais c'est ça, on voulait, là, en discuter davantage.

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

Mme Duranceau : Oui, merci. J'aimerais... J'ai eu les explications puis j'aimerais peut-être laisser notre juriste... C'est une question de rédaction, là, ça, ça fait que j'aimerais laisser notre juriste commenter sur la question, si c'est possible.

Mme Dufour : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, M. le juriste, juste nommer votre nom et titre.

M. Dumont (Luc) : Oui, bonjour. Alors, Luc Dumont, je suis juriste à la DAJ du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Alors, considérant, là, les observations qui ont été faites, d'abord, j'ai consulté des collègues de la Direction des affaires juridiques du Tribunal administratif du logement. Eux, concernant, là, la computation du délai, là, qu'on dit «dans le mois de», versus «30 jours», on me dit que... on m'informe qu'il n'y a pas vraiment eu de cas par rapport auquel ça posait un problème. J'ai moi-même vérifié la jurisprudence qui s'est dégagée de ça. Dans les faits, il n'y en a pratiquement pas. En fait, les dernières décisions qui ont eu trait à l'interprétation de l'expression «dans le mois» ont plus de 24 ans. Donc, c'est assez stable.

Il est vrai qu'on utilise, dans certains endroits du code, la notion de 30 jours. Toutefois, la notion de «dans le mois» est constante dans la section qui vise précisément le bail de logement. C'est la... Toutes les occurrences au Code civil de la notion de «dans le mois de», il y en a 24, elles sont toutes à la section qui vise le bail. L'idée derrière ça, à notre avis, c'est que c'est probablement plus simple à calculer qu'un jour de... 30 jours, puisqu'il y a toutes... dans le fond, il y a des règles applicables au calcul de chaque jour, tandis que «dans le mois de» signifie, tout simplement, là, le mois qui s'écoule. Donc, par exemple, si on est un 15 octobre, bien, ce sera le 15 novembre, «dans le mois de».

À cet effet-là, justement, j'ai parlé de la jurisprudence qui était... qui avait été établie. Cette jurisprudence-là découle d'abord du paragraphe 24° de l'article 61 de la Loi d'interprétation, qui définit le terme «mois» comme un

mois de calendrier et... Justement, il y a eu des cas d'interprétation de cette expression-là, et ce que la jurisprudence dit depuis les 24 dernières années, et je la cite : «En l'instance, il faut donc accorder au mot "mois" le sens qu'on lui donne à l'alinéa 24° de l'article 61 de la Loi d'interprétation, soit un mois de calendrier, et entendre ces mots comme l'espace de temps compris entre un quantième quelconque d'un mois et le quantième du mois suivant, selon la définition des dictionnaires.» Et ça, c'était dans l'affaire Beaudry contre Communauté municipale de Québec, et c'est la jurisprudence constante qui est reprise depuis ce temps-là. Elle a été reprise dans différentes décisions, je vais dire, là, à la fin des années 90, début 2000, et c'est ce qui tient toujours. Donc, pour l'instant, il n'y a pas de... cette jurisprudence-là est stable, il n'y a pas vraiment de problème.

Et avoir une interprétation différente lorsqu'une... ce qui est un principe de législation, avoir une interprétation différente, lorsque les termes sont clairs, tels que c'est le cas, selon nous, au profit d'une interprétation qui serait... je ne veux pas dire «farfelue», mais ce serait quand même curieux de dire, par exemple, que «30 jours»... pardon, «dans le mois de» voudrait dire : si j'ai transmis un avis durant le mois de février, je dois absolument y répondre dans le mois de février. Ce serait accorder aux mots, là, une propension qui serait inexacte, puisqu'on considérerait qu'on envoie un avis le 25 février puis il faudrait y avoir répondu le 27. Ce serait une interprétation qui serait farfelue, puisque ce serait, on va dire, là, la négation des droits qui existent à ce niveau-là, puis ce n'est pas comme ça que la loi doit être interprétée.

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

Mme Dufour : Donc, parfait, merci. C'est clair pour le côté farfelu d'interpréter que c'est dans le même mois. Par contre, selon ce que vous m'avez dit, selon ce que vous avez décrit, je comprends que ce ne sera pas le même nombre de jours que les gens auraient pour répondre, s'ils reçoivent leur avis en janvier ou s'ils le reçoivent en février. Parce que, quand on dit... on calcule, c'est du 15 janvier au 15 février, par exemple, bien là, on parle de 31 jours, dans ce cas-ci, mais, si on est du 15 février au 15 mars, bien là, on est peut-être à 28 jours parce que c'est un mois plus court, le mois de février. Donc, c'est inégal, dans ce cas-là, puis, selon le mois, ça peut être 30 ou 31 jours, mais... le fait qu'entre janvier et février, c'est trois jours de différence de délai, ça... Est-ce que je me trompe dans cette compréhension-là?

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la députée de Mille-Îles, je pense que Mme la ministre voulait peut-être signifier quelque chose.

Mme Duranceau : Je vais offrir une définition, moi, parce qu'on réfère à la notion de quantième, là, dans l'interprétation du mot «mois», puis c'est ça, quand je parlais d'étendre notre vocabulaire... Donc, le mot «quantième», ça veut dire «désignation du jour du mois par son chiffre». Ça fait que 15 février au 15 mars, la notion... parce qu'on réfère à la notion de quantième dans l'interprétation du mot «mois», dans la loi. On réfère au quantième, ça fait que c'est du 15 février au 15 mars, du 26 février... peu importe le nombre de jours dans le mois.

• (10 heures) •

Mme Dufour : Bien, c'est ça. Bien, ça revient à dire que ce n'est pas le même nombre de jours selon à quelle année... quel mois.

Mme Duranceau : Non, c'est le mois. Ça a le mérite d'être simple pour quelqu'un. C'est le mois.

Mme Dufour : Bien, en fait... Oui, en fait, la façon que c'est écrit, ça ne dit pas «dans le quantième», là, ça dit «dans le mois de la réception». C'est...

Mme Duranceau : Oui, mais, quand tu interprètes «mois», il faut que tu réfères à la notion de quantième.

Mme Dufour : Bien, c'est ça, il faut référer à la jurisprudence pour savoir qu'est-ce qu'on veut dire, mais... C'est pour ça qu'ailleurs ils ont mis 30 jours pour être plus précis.

Mme Duranceau : Moi, je pense que...

Mme Dufour : Bien, on s'entend? Est-ce que ma compréhension est correcte de dire que ce n'est pas le même nombre de jours d'un mois à l'autre qu'on a pour répondre?

M. Dumont (Luc) : C'est exact. Ce que Mme la ministre vient de dire est tout à fait vrai. Est-ce que... La décision, moi... Pourquoi on l'a écrit comme ça, justement, à cette sous-section là du Code civil? Comme Mme la ministre a dit, c'est que c'est plus simple, le calculer comme ça, plutôt que, on va dire, là, des jours de 30 jours de calendrier, là, où est-ce qu'il y a une computation des délais particulière.

Il ne faut pas oublier que cette sous-section là, c'est probablement celle par rapport à laquelle... le citoyen normal va utiliser le plus dans sa vie, étant donné, là, qu'on est pratiquement tous locataires une fois dans notre vie. Donc, il y a certainement un souci de compréhension des délais, et c'est franchement plus simple de les calculer comme ça.

Mme Dufour : O.K., mais il y a une certaine iniquité entre la personne qui reçoit son avis en janvier, versus la personne qui le reçoit en février, ça, elle a quand même trois jours de moins pour se revirer de bord, cette personne-là. Bien, merci des explications.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, est-ce que... La question, je pense qu'elle a été répondue. Alors, s'il n'y a pas d'autre question, on va mettre aux voix l'article 2. Est-ce que l'article 2 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, Mme la ministre, prochain article.

Mme Duranceau : O.K. L'article 3, donc. Alors : L'article 1963 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, dans le premier alinéa et après «repandre», de «ou en évincer le locataire»;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins» par «ou en évincer le locataire pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins et, lorsqu'il s'agit d'une éviction, que la loi permet de subdiviser le logement, de l'agrandir ou d'en changer l'affectation».

Alors, l'article 3 du projet de loi apporterait, à l'article 1963 du Code civil, une modification de concordance liée à l'article 1962 de ce code, tel que modifié par l'article 2 du projet de loi, donc l'article 2 qu'on vient d'accepter.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Est-ce qu'il y avait des questions? Alors, s'il n'y a pas de question, nous allons mettre aux voix l'article 3. Est-ce que l'article 3 est adopté?

Des voix : Adopté.

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

Mme Duranceau : Un instant, là, vous allez vite. Je ne suis pas habituée. Bon, l'article 5 : L'article 1966 de ce code est abrogé.

Donc, l'article 5 du projet de loi abrogerait l'article 1966 du Code civil, puisque le recours qui y est prévu serait intégré à l'article 1963 de ce code, tel que modifié par l'article 3 du projet de loi.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y a des questions sur l'article 4?

Mme Duranceau : 3... 5.

Le Président (M. Schneeberger) : 5. Excusez. Excusez-moi.

Mme Dufour : Je n'ai pas de question spécifique pour l'article 5. Là, je comprends que c'est vraiment de la concordance par l'article 3, mais, à l'article 3, j'aurais pu vous mentionner qu'il y a toujours l'enjeu du changement d'affectation, que j'ai soulevé dans un amendement précédent, qui a été battu, que je considère que d'évincer des gens pour faire du Airbnb devrait être interdit à ce temps... en cette période de turbulences qu'on vit dans le logement. Donc, je voulais le souligner parce que je ne l'ai pas apporté à l'article précédent. Voilà. Je pense que c'est une aberration qu'on n'agisse pas là-dessus, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. D'autres questions? Ça va? Alors, est-ce que l'article 5 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, le prochain article, je pense que c'est l'article 4, si je ne me trompe pas...

Mme Duranceau : O.K. Alors, article...

Le Président (M. Schneeberger) : ...si je suis les blocs, là.

Mme Duranceau : Oui, article 4. Donc, l'article 4, c'est : L'article 1965 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement» par «des frais raisonnables de déménagement ainsi qu'une indemnité équivalente à un mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer».

Donc, j'ai un amendement à déposer pour ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Allez-y.

Mme Duranceau : Donc, ça fait qu'on remplacerait l'article 4, qui avait été déposé, par le suivant :

L'article 1965 de ce code est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«Le locateur doit payer au locataire évincé des frais raisonnables de déménagement ainsi qu'une indemnité équivalente à un mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne

peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie une indemnité plus élevée, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant.»

Puis 2°, par l'ajout au deuxième... au début du deuxième alinéa, de «À moins que le tribunal n'en décide autrement».

Alors, cet amendement propose de remplacer l'article 4 du projet de loi, lequel modifie l'article 1965 du Code civil afin de prévoir que l'indemnité versée par le locateur à un locataire évincé de son logement corresponde désormais à un mois de loyer par année de location continue du logement par le locataire sans être inférieure à trois mois de loyer ni supérieure à 24 mois de loyer, à laquelle s'ajouteraient des frais raisonnables de déménagement.

L'aménagement proposé permettra au Tribunal administratif du logement de fixer la date à laquelle l'indemnité est payable à une date autre que celle de l'expiration du bail.

Alors, on n'a pas réécrit l'article, on est juste venus rajouter : L'amendement proposé permettra au Tribunal administratif du logement de fixer la date à laquelle l'indemnité est payable à une date autre que celle de l'expiration du bail.

Et peut-être offrir quelques commentaires, là, sur ça. C'est que l'indemnité, actuellement, elle est payable à l'expiration du bail, mais on pourrait prévoir que l'indemnité serait payable d'avance, comme... ou en compensation des mois de loyer à venir. Ça fait que ça vient donner une flexibilité dans le moment où le locataire peut recevoir... Ça vient donner une flexibilité au tribunal de décider du moment où le locataire pourrait recevoir l'indemnité, ce qui pourrait être avantageux pour le locataire. Donc, c'est l'idée.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ça va comme ça pour les commentaires. Est-ce qu'il y a des questions? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. En fait, je voudrais souligner qu'il y a quand même plusieurs groupes qui sont venus nous mentionner que, parfois, même 24 mois de loyer n'est pas suffisant, que... Puis il y avait d'ailleurs plusieurs propositions de calcul, d'autres, là, notamment, par exemple, d'y aller en fonction du nouveau loyer, selon le marché. C'était quand même un peu complexe, là, les propositions qu'on avait, difficile à mettre en place, mais il est vrai que, des fois, si, pour être... dans le fond, pour évincer des gens, on finit par... par exemple, pour avoir été évincé, ça finit par nous coûter quatre fois plus cher, l'indemnité ne va pas très loin. Donc, ça, c'est un enjeu.

Je comprends que, par contre, il y a quand même un élément qui dit que, si le locataire considère que le préjudice qui est subi justifie des dommages et intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant. Ça, j'aimerais vérifier si ça peut s'appliquer dans le cas où admettons que la personne a un loyer, je ne sais pas, moi, je vais dire un chiffre fictif, mais 500 \$ par mois et que, sur le marché, elle doit... elle ne peut rien trouver en bas de 2 000 \$ ou 2 400 \$ par mois, est-ce que cette ligne-là, quand on dit : «Si le locataire constate que le préjudice qu'il subit justifie des dommages et intérêts plus élevés», pourrait venir s'appliquer et avoir une compensation supérieure? Parce qu'on s'entend que, si c'est ça, le marché... si le marché est rendu là, ça veut dire que le locateur qui évince va aussi aller chercher un loyer supérieur fort important. Donc, peut-être que ça va rester plus payant pour lui de payer même jusqu'à 24 mois de loyer que de... c'est ça, que de garder la personne, là.

• (10 h 10) •

Donc, il y a cet élément-là, là, que j'aimerais avoir un peu plus de détails, à quel point on peut peut-être... les gens sont protégés dans des cas comme ça, quand le différentiel est tellement grand entre ce que la personne paie présentement et le marché actuel. Tu sais, je pense à Gatineau, là, où le marché est vraiment déséquilibré puis qu'il n'y a plus du tout de logement disponible. C'est ça, j'aimerais vous entendre davantage là-dessus.

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

Mme Duranceau : Bien, en fait, ça, ça vient donner une prévisibilité, encore une fois, puis une certitude quant à un montant minimum, puis ce que la loi va exiger. Donc, on va... ça va faire en sorte que les gens ne se retrouvent plus le bec à l'eau avec juste trois mois puis être obligés de se défendre pour aller en chercher plus. Ça va être plus convenable.

Maintenant, si quelqu'un considère que c'est insuffisant malgré tout, bien, il demeure que cette personne-là a quand même la possibilité de se présenter devant le tribunal pour aller en chercher davantage. Donc, le tribunal pourrait, dans...

Prenons un cas où une personne se fait évincer, elle a un mois par année en logement, mais qui a des circonstances atténuantes ou propres à cette personne-là, je ne sais pas moi, maladie ou... tu sais, qui font qu'elle a une situation qui est vraiment vulnérable, bien, je pense que le tribunal risque... puis là je ne veux pas m'avancer sur le courant jurisprudentiel, mais le tribunal va en tenir compte puis pourrait bonifier l'offre.

Mais, quand on pense à ce qu'on veut mettre dans le Code civil, qui s'applique à toutes les situations, je pense que c'est quelque chose qui est raisonnable aussi de part et d'autre, d'un point de vue du locateur et du locataire. Alors, c'est pour ça que, pour moi, c'était un juste milieu, là, qui tenait compte des réalités des deux, tout en conservant la possibilité d'aller rechercher plus, si les circonstances le permettent, là.

Mme Dufour : Mais peut-être, j'aimerais savoir, comme, pour aller chercher plus... admettons qu'on parle de trois mois de loyer, là, actuellement, la jurisprudence, qu'est-ce qu'elle a établi pour ça, des exemples de dommages et intérêts? Parce que c'était déjà dans la loi, là. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages et intérêts plus élevés, là, c'était déjà dans la loi, là. C'est ce que je comprends.

Est-ce qu'il y a de la jurisprudence? Puis là je regarde notre juriste. Mais est-ce que c'était déjà... il y a une jurisprudence là-dessus? Puis ça représente comme... Comment qu'on a établi ça, les fois que ça s'est présenté?

Parce que c'est quand même fastidieux, là, faire des demandes comme ça, là, pour trois mois, par exemple. Je pense qu'il y a beaucoup de gens qui risquent de se décourager, de ne pas en faire la demande. Puis souvent, ceux qui paient les loyers les plus bas sont souvent les plus vulnérables, malheureusement, et donc qui ont peut-être le moins de moyens de se défendre.

Donc, j'aimerais savoir, en fait, c'est ça, la jurisprudence, qu'est-ce qu'elle a établi là-dessus.

Mme Duranceau : O.K. Bien, deux choses. Là, le trois mois, c'est le minimum puis c'est un mois supplémentaire par année en logement. Ça fait que c'est une belle amélioration. Si ça fait 10 ans, selon l'ancienne... l'ancien article, tu n'avais rien que trois mois puis tu étais obligé d'aller devant le tribunal. Là, si ça fait 10 ans, tu as toujours bien au moins 10 mois. Donc, ça va faire en sorte que... Justement, c'est fastidieux d'aller devant le tribunal. Ça fait que les gens peuvent se dire : Bien, écoute, au moins, j'ai un minimum raisonnable dans les circonstances.

Pour ce qui est d'aller chercher une indemnité plus élevée, si vous permettez, je vais laisser Patrick Simard, là, du Tribunal administratif du logement, donner un peu les barèmes de jurisprudence pour qu'on comprenne comment le tribunal agit dans les circonstances.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, consentement?

Mme Dufour : Oui, consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, M. Simard, vous présenter, vos titres.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Oui. Alors, Patrick Simard. Je suis le président du Tribunal administratif du logement.

Alors, je vais ajouter à ma réponse, cependant, tout de suite, un élément qui, je pense, qui est important d'énoncer, c'est qu'on soustrait maintenant la notion de dommages et intérêts pour des... une indemnité. Donc, déjà là, ça change un petit peu la teneur des débats puisque, dommages et intérêts équivalant à une faute, donc démontrer un préjudice, cette notion-là, elle est maintenant soustraite de l'article pour une indemnité, tout simplement. Donc, ça enlève déjà, je pense, un critère, un fardeau dans le cadre du débat.

Pour répondre précisément à votre question, la jurisprudence est établie depuis quelques années par la Cour du Québec, qui est notre Cour d'appel, dans l'affaire de Boulay contre Tremblay, où est-ce qu'on énonce clairement que le tribunal peut tenir compte de plusieurs paramètres lorsque vient le moment de fixer l'indemnité. Et on va tenir compte, je vous donnerai quelques exemples, de la situation de vulnérabilité, le handicap, l'âge. Par exemple, quelqu'un qui n'est pas en mesure de faire ses boîtes de déménagement seul, on va tenir compte de ça. Et la Cour du Québec annonce même cette possibilité que le TAL a de tenir compte du déracinement également. Donc, le champ est assez large dans les éléments d'appréciation que le tribunal peut avoir en preuve pour déterminer une indemnité qui serait conséquemment plus élevée que ce que l'article énonce comme base.

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

Mme Dufour : Oui. Je vais vous donner un cas. Il y a eu un cas qui était passé dans les médias, là, j'y vais de mémoire, mais la dame refusait de quitter son logement. Elle demandait 50 000 \$ pour sortir de son logement. La somme paraît énorme quand on le regarde de même, mais, si on fait juste des petits calculs, on parle... Mettons, quelqu'un qui a été là 10 ans, O.K., on parle de 10 mois. 10 mois, si la personne doit payer 1 500 \$ de plus pour se reloger ailleurs, bien, c'est 15 000 \$ de plus pour cette personne-là. Pour la personne... celui qui va relouer le logement, c'est aussi 15 000 \$ de plus qu'il va faire, mais c'est sur 10 mois seulement. La personne qui va devoir se reloger va le faire pendant des années. Et donc, elle, elle estimait que... dans le fond, sur cinq ans, elle calculait que c'était 50 000 \$ de plus que ça allait lui coûter. Ça, c'est un cas, là. Je suis sûre que, si on va fouiller sur Google, on le trouverait. Je m'en souviens, et ce n'était pas loufoque, là, comme demande. Et quand on pense, tu sais, au surplus que ça représente pour quelqu'un qui est quand même... qui a des petits revenus, ça peut être vraiment problématique.

Ça fait que, dans le fond, c'est ça que je veux m'assurer, c'est que, si la personne considère qu'il y a, tu sais, des dommages et intérêts plus élevés, bien, qu'on... Tu sais, je ne dis pas qu'il faut aller à 50 000 \$. Ce que je dis, c'est... Je veux juste m'assurer que personne ne soit lésé, parce qu'actuellement, malgré qu'on dit que ça va être mieux avec ces... ce montant-là, dans les faits, les gens vont quand même subir un préjudice important, puis le locateur va quand même avoir un intérêt financier à évincer les gens, là. Cette clause-là ne vient pas rien changer là-dessus, là. 24 mois de loyer, ça a l'air beaucoup, si quelqu'un a été là 24 mois... 24 ans, pardon, mais, dans les faits, en quelques mois, le propriétaire va rentrer dans son argent, là, pas en 24 mois, en beaucoup plus rapide que ça, là, en six mois peut-être, peut-être quatre.

Donc, bref, je veux souligner que ça ne vient pas tout régler du tout, là, cette clause-là, là, puis ça... Tu sais, oui, on encadre mieux le fardeau de preuve pour les évictions, ça, c'est un gain, mais ici il y a une prévisibilité, mais ça reste encore plus intéressant, je pense, quand on est propriétaires, d'évincer que... d'évincer légalement, évidemment, là, que de garder un loyer qui est bas.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Est-ce que Mme la ministre voulait revenir là-dessus ou...

Mme Duranceau : Bien, écoutez, moi, je considère que c'est une belle avancée, ça... une prévisibilité. Ça tient compte des deux parties. Encore là, on a un contexte où on a deux parties dans une location, un locataire puis un locateur, puis ça tient compte des droits et obligations des deux côtés. Alors, je pense que c'est une belle amélioration puis que ça va servir... ça va bien servir notre population.

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

M. Fontecilla : Oui, merci, M. le Président. Je voudrais aller plus particulièrement approfondir la notion de préjudice. Me Simard nous a dit tantôt que ça peut être une interprétation assez large faite par les tribunaux, faire des boîtes, considérer le déracinement d'une personne, etc. Mais, très concrètement, la question que je voudrais savoir et adresser à la ministre : Si la jurisprudence actuelle permet de considérer que le préjudice concerne aussi les frais de location plus élevés que la... que le locataire va devoir assumer, là, en... dans un autre logement... donc, si le préjudice comprend aussi, là, ce différentiel-là.

• (10 h 20) •

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

Mme Duranceau : C'est quoi, votre question?

M. Fontecilla : Donc, un locataire est évincé, il va devoir se trouver un autre logement, en tout cas, on l'espère, et, dans l'état actuel du marché, de façon générale, les loyers ne baissent pas, ils augmentent, mais aujourd'hui ils augmentent de beaucoup. Donc, il va devoir se trouver un logement souvent de moindre qualité, plus petit, mais pour beaucoup plus cher. Donc, la notion est à savoir si le préjudice décidé par le tribunal considère ce différentiel-là, le montant supplémentaire substantiel que le locataire devra payer en se trouvant... lorsqu'il va trouver un autre logement.

Mme Duranceau : Bien, c'est prévu, hein? Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie une indemnité plus élevée, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant. Donc, dans le montant de l'indemnité, si le locataire considère qu'il y a un préjudice, compte tenu de ce qu'il doit payer subséquemment, bien, il peut le soumettre, puis là ça sera au tribunal de décider ce qu'il en est, là.

M. Fontecilla : Donc, ça fait partie de la jurisprudence de considérer ce différentiel-là?

Mme Duranceau : Oui, ça fait partie des analyses que le tribunal fait quand ils établissent l'indemnité à établir.

M. Fontecilla : Très bien. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Donc, ça va? Alors, d'autres questions? Non? Alors, s'il n'y a pas d'autre question...

M. Fontecilla : M. le Président.

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

M. Fontecilla : Oui. Je voudrais revenir sur la notion de... le minimum, surtout dans le contexte actuel, où il y a une... beaucoup d'évictions. Le montant minimal qu'une personne payait, de trois mois, tel que présenté ici, dans l'article 4, peut sembler pas assez dissuasif pour certains locateurs qui voudraient se débarrasser d'un locataire, surtout un locataire qui ne paie pas assez cher. On sait que, dans... quand même, il y a beaucoup de gens qui restent très longtemps dans le même appartement, mais il y a quand même un certain nombre de locataires qui peuvent déménager souvent. Donc, le minimum, c'est un an, évidemment, mais trois mois de loyer par...

Le principe général, là, c'est un mois d'indemnisation par année occupée dans le logement, n'est-ce pas, avec un minimum de trois mois. Moi, je me questionne sur la notion de... si un locataire reste seulement un an, là, ou deux...

Une voix : ...

M. Fontecilla : ...c'est ça, il a seulement trois mois; s'il reste deux ans, trois mois. Et, s'il reste trois ans... par exemple, dans le cas d'une famille avec des enfants, trois ans, c'est beaucoup, considérant que la notion du temps pour les enfants est bien différente de celle des adultes. Est-ce que la ministre considère que le montant de trois mois de loyer est assez dissuasif pour qu'un locateur... pour décourager un locateur de faire une éviction, on va l'appeler, «frivole»?

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

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, ce qu'on m'explique, là, c'est qu'en matière de jurisprudence, justement, si quelqu'un est évincé après un an ou deux ans, le tribunal... Bon, là, on prévoit, si ça fait un an, si ça fait deux ans, si ça fait trois ans, tu as trois mois de loyer. Donc...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Oui, et, par ailleurs, si tu considères que ce n'est pas assez, tu peux aller devant le tribunal, puis le tribunal va considérer le fait que, justement, tu venais d'emménager, tu venais de tout peindre ou tu venais de faire certains aménagements qui, finalement, tu sais, sont un coût perdu, parce que tu n'es pas resté dans le logement assez longtemps, parce que le locateur décide de reprendre le logement, donc... ou de t'évincer. Alors, c'est déjà considéré au niveau du tribunal. Donc, on le couvre, on en tient compte.

M. Fontecilla : O.K. Très bien, du côté du tribunal, qui peut considérer si la personne a fait certains travaux, de la peinture, comme vous le nommez, là, mais moi, je me réfère plutôt à l'aspect d'un dédommagement et d'une indemnité dissuasive. Ce n'est pas tellement pour payer la peinture qu'elle a faite, que le locataire a faite, etc. C'est un nombre de mois minimal pour faire en sorte... pour que ça ait un effet dissuasif sur certaines évictions qui... parce qu'il y a beaucoup, beaucoup de locataires qui possèdent des puissants moyens financiers, Mme la ministre. Trois mois de loyer, là, c'est un détail pour eux, là. Donc, ce n'est pas... On pourrait considérer que, pour ces locataires-là, ce n'est pas assez dissuasif, étant donné... surtout le contexte actuel de crise de logement et les effets délétères, les effets négatifs qu'une éviction a sur n'importe quel locataire.

Donc, est-ce que vous pensez que trois mois de loyer, c'est assez dissuasif pour éviter des évictions, encore une fois, qui pourraient paraître frivoles?

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

Mme Duranceau : Oui. Bien, on n'est pas dans les dommages dissuasifs, là, on est dans une notion d'indemnité. Puis, si l'indemnité n'est pas suffisante, le locataire peut s'adresser au tribunal.

Par ailleurs, je comprends ce que vous dites, là, mais il y a 75 % des propriétaires au Québec, c'est des petits propriétaires, là. C'est Mme Caron avec son duplex ou son triplex, puis ces gens-là, ils essaient juste d'arriver puis de regarder comment ils vont arriver avec leur immeuble. Puis, s'ils décident de le reprendre, pour x, y raisons, bien là on vient... on vient mettre des balises qui, pour ces gens-là, sont très, très dissuasives, comme vous dites, là.

Alors, je pense qu'encore là c'est le difficile équilibre à maintenir entre locataires puis propriétaires. Mais il faut sortir de la bulle que tout le monde est dans des cas de rénoviction qui n'ont pas de bon sens, là. Je veux dire, il y en a, mais ce n'est pas l'ensemble de l'oeuvre au Québec, là. Puis cette règle-là, je pense qu'elle vient... c'est une belle avancée qui, dans mon livre à moi, est dissuasive pour bien du monde, même si ce n'est pas l'objectif, mais je pense qu'on vient couvrir ce qu'on veut couvrir, là, avec ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci.

M. Fontecilla : Mme la ministre nous dit qu'un pourcentage important des propriétaires, c'est des petits propriétaires. Fort bien, mais il reste quand même un pourcentage substantiel qui sont des gros propriétaires qui appartiennent à des intérêts financiers qui ne... dont le siège social ne se trouve... ça se peut que ça ne se trouve même pas ici, au Québec, là. C'est vraiment des entités qui possèdent des milliers de portes et pour qui, 12... un bâtiment de 12 logements, là, bien, écoutez, il n'y a rien là. On va procéder à augmenter les loyers en procédant à des évictions. Donc, c'est surtout pour ces gens-là, mais pour tout le monde qui pourrait être tenté d'évincer des locataires juste pour engranger des profits.

Donc, il faut qu'il y ait un aspect dissuasif, peu importe le nombre d'années que le locataire reste sur... qu'il reste dans un logement, là. Et trois mois de loyer, ça peut paraître dérisoire pour plusieurs personnes qui veulent évincer pour monter les loyers, faire davantage de profits. Donc, il n'y aurait pas moyen d'inclure... Mme la ministre nous informe que l'aspect dissuasif de cette mesure-là ne fait pas partie de son... des motivations, là, qui ont conduit à la rédaction de cet article-là. Mais est-ce que, je lui pose la question, est-ce qu'introduire une notion de dissuasion afin de décourager, désinciter des évictions pourrait faire partie des choses qu'elle peut considérer, l'aspect dissuasif, là? Est-ce qu'elle est intéressée à dissuader certains propriétaires à faire des évictions frivoles?

Le Président (M. Schneeberger) : Madame. Allez-y.

Mme Duranceau : Mon... O.K., mon micro. Je pense que, là, vous jouez sur les mots, là, M. Fontecilla. C'est dissuasif, là. Quand il faut que tu paies 24 mois de loyer à quelqu'un, c'est dissuasif, bon.

Maintenant, il faut regarder ces mesures-là dans l'ensemble, dans leur ensemble, puis on a dit que c'était le cumul. On change le fardeau de la preuve, on le met sur les épaules du propriétaire. On ajoute des mois de loyer comme compensation. Ensuite de ça, quelqu'un qui reprend le logement puis qui ne fait pas ce qu'il est supposé faire va avoir le fardeau de la preuve de démontrer qu'il est... qu'il était dans son droit de faire ça. Alors, on est venus changer trois articles de loi pour dissuader, comme vous dites. C'est l'ensemble de l'oeuvre qu'il faut regarder là-dedans.

• (10 h 30) •

Puis il ne faut pas oublier qu'à moins de nationaliser l'ensemble du parc immobilier du Québec, là, ça nous prend des propriétaires pour qui ça va être viable aussi de détenir leur duplex puis leur triplex. Puis, je tiens à le rappeler, on a un grand parc immobilier détenu par des petits propriétaires au Québec puis des gens pour qui c'est très, très contraignant, ce qu'on ajoute, là, comme mesures. Puis on le fait parce qu'on pense qu'il faut protéger les

gens qui sont vulnérables, mais il faut tenir compte des deux parties là-dedans. Ça fait que je vous invite aussi à penser à ça dans vos interventions, là. Ça prend un propriétaire puis ça prend des locataires. Il faut tenir compte des deux.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Juste vous rappeler qu'on appelle par nos titres de comté et pas le nom de famille ou prénom. Voilà.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Écoutez, j'ai en tête surtout des bâtiments avec... voire une dizaine, deux dizaines de logements, dont les habitations... le Manoir Lafontaine, qui possède quelques centaines de logements. Donc, moi, je... et ce qu'on voit en ce moment dans l'actualité, là, c'est surtout des gens qui ont... ou des entités financières qui ont beaucoup de moyens qui évincent des locataires qui ne paient pas cher, justement, pour pouvoir monter les loyers. On n'est pas, ici, dans le cas de Mme Caron ou de M. Thibodeau, qui possède un duplex, etc., là. La réalité fait en sorte que c'est des gros intérêts financiers qui mettent à la porte des gens pour pouvoir monter les loyers. C'est ça qu'on connaît pratiquement à tous les jours, là. L'actualité regorge de ce type de nouvelles.

Donc, j'invite peut-être Mme la ministre à regarder la vraie réalité et non pas se réfugier dans une vision idyllique de ce qui est le marché locatif en ce moment, là. Le marché locatif, en ce moment, là, c'est un far west où celui qui a des poches profondes peut l'emporter très facilement sur des gens très défavorisés et qui sont vulnérables. C'est ça, la réalité qu'on connaît en ce moment, là, très éloignée de la réalité idyllique que voudrait nous présenter la ministre. Je reconnais qu'il faut protéger l'ensemble... il faut regarder l'ensemble de la situation, y compris la situation des petits propriétaires, mais la situation actuelle correspond à une tout autre réalité, et c'est celle des spéculateurs qui mettent à la rue des gens, là, qui ne paient pas des loyers assez chers.

Maintenant, je voudrais revenir sur l'aspect dissuasif du trois mois de loyer. Je peux bien comprendre que 24 mois de loyer pour une personne qui demeure depuis au moins 24 ans dans un logement peut sembler dissuasif, justement, pour un petit propriétaire qui n'a pas beaucoup les moyens, même pour une compagnie qui peut... qui possède d'importantes ressources financières. Ça peut être dissuasif, 24 mois, mais, à l'autre extrême, là, à l'autre extrême de cette réalité-là, les gens qui restent jusqu'à trois ans dans un même logement, peut-être avec l'intention de rester pendant 24 ans, mais qui se voient évincés, trois mois de loyer, ce n'est vraiment pas dissuasif.

Tantôt, la ministre nous a dit que l'aspect dissuasif ne faisait pas partie de ses calculs. Ensuite, elle nous a dit que, oui, ça fait partie de ses... ça fait partie des motivations. Très bien. Je suis bien content que l'aspect dissuasif fasse partie des motivations qui ont amené à la rédaction de cet article-là. Mais questionnons-nous donc sur l'aspect dissuasif de trois mois de loyer. Moi, je pense qu'il faut... que ce n'est pas assez. Trois mois de loyer, ce n'est pas assez dissuasif, ni pour un petit propriétaire qui veut évincer un locataire ni pour un gros propriétaire. Donc, il y a lieu, je crois, d'augmenter ce trois mois de loyer là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce que nous avons des commentaires? Non, ça va. O.K., parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire, alors, est-ce que l'article... dans le fond, l'amendement de l'article 4... Oui, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'aimerais quelques minutes de suspension pour présenter un amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : De suspension pour présenter un amendement?

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Un sous-amendement?

M. Fontecilla : ...un sous-amendement, pardon, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K., parfait. Bien, combien vous avez de temps... besoin de temps?

M. Fontecilla : Ça va nous prendre quelques minutes. Ça va nous prendre quelques minutes, là. On va essayer de bien faire le travail.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Nous allons suspendre.

(Suspension de la séance à 10 h 36)

(Reprise à 10 h 43)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux. Alors, député de Laurier-Dorion, vous aviez un sous-amendement à l'amendement de l'article 4. Alors, je vous laisse présenter votre sous-amendement, et puis faire les commentaires par la suite, et s'il y a un échange ou questions... Allez-y.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, sous-amendement à l'article 4 : À l'amendement à l'article 4 du projet de loi, au deuxième alinéa du premier paragraphe, changer les mois... «3 mois» par «6 mois», six mois de... voilà.

Donc, voilà, M. le Président, là. Mme la ministre nous informait tantôt, là, que la très grande majorité des propriétaires, s'il s'agit des tout petits propriétaires... je vais utiliser le terme de Mme Caron, j'ajoute M. Thibodeau, écoutez... et pourtant, le chiffre que... Et tout ça pour nous dire que, pour la plupart, c'est des évictions légitimes. Et il y a des évictions légitimes, selon le Code civil du Québec, là, mais il y en a beaucoup qui réussissent, malgré les précautions, à imposer une logique spéculative et à évincer des locataires afin de pouvoir monter ensuite les loyers.

Donc, tout d'abord, allons... nous allons nous référer sur la taille, la typologie des différents propriétaires au Québec, là. Et, selon des données provenant d'une chercheuse, Mme Cloé St-Hilaire, chercheuse de l'Université McGill et Waterloo sur la... sur des sujets portant sur la financiarisation du logement, on nous dit que 43 % du parc locatif, là, sont... est détenu par... 43 % du parc locatif, c'est des propriétaires qui ont six logements et moins. 41 % du parc locatif est détenu par des personnes qui sont... qui détiennent entre sept et 99 logements.

Donc, ce n'est pas un... ce n'est pas nécessairement un petit propriétaire, sept et 99 logements. Et 800 propriétaires ont plus de 100 portes, et ce qui correspond à 16 % du parc locatif. Donc, voilà, on est loin de l'image idyllique, là, d'un Québec, là, où la très grande majorité des propriétaires sont des tout petits propriétaires. On se rend compte qu'il y a beaucoup de propriétaires qui constituent la majorité du parc locatif, là, qui ont une très bonne partie du parc locatif.

Et j'aimerais aussi ajouter, là, qu'à Montréal 0,46 % des propriétaires, c'est moins de 1 %, possèdent 31 % du parc locatif montréalais. Et c'est beaucoup, ça, c'est beaucoup. C'est ce secteur-là principalement qui effectue des évictions et des reprises à profusion, là, justement afin de valoriser l'actif qu'ils détiennent, le logement locatif. Donc, c'est dans ce contexte-là qu'il y a une flambée, depuis le début de la crise du logement, là, une flambée des procédures d'éviction, et souvent frauduleuses, malheureusement, puisqu'il n'y a aucun moyen de vérifier la véracité de l'opération, ou est-ce que ça correspond... ou que ça... l'opération correspond à ce que stipule le Code civil, là. On ne peut pas vérifier. Donc, ça continue de se faire en très... les évictions continuent à se faire en très grand nombre. Donc, dans ce sens-là, le projet de loi n° 31 est une occasion unique d'améliorer le Code civil en cette matière et faire en sorte que les évictions deviennent un peu plus difficiles.

Et, quoi qu'il en soit, qu'on... et j'ai apporté des modifications dans ce sens-là, qui ont été refusées, qu'on puisse vérifier de la validité de l'opération de... a posteriori de la validité de l'opération de l'éviction, mais en amont, les propriétaires, les gens qui veulent évincer et faire perdre le droit au maintien dans les lieux à un ménage. Parce que c'est de ça qu'il s'agit, hein, c'est de faire perdre le droit au maintien dans le lieu, qui est la pierre d'assise du système québécois qui régit les relations entre locateurs et locataires. Il devrait y avoir des aspects dissuasifs, là, afin de... afin que les gens qui pensent à cette opération-là y pensent à deux fois.

Donc, la ministre fait une avancée importante, oui, dans le... dans l'aspect dissuasif, là, lorsque le locataire demeure depuis de nombreuses années dans le même logement. Donc, on va jusqu'à un mois de loyer par année de résidence jusqu'à un maximum de 24 mois, mais, dans l'autre... à l'autre bout de l'échelle, lorsque le locataire reste depuis moins de trois mois... trois ans dans le même logement, le loyer... l'indemnité se réduit à seulement trois mois.

Pour un petit logement qui, dans le temps, pour... par miracle, il y a trois ans, ne coûtait pas si cher que ça, on va dire 600 \$... on va dire 600 \$ pour un un et demie, par exemple, et on veut l'évincer, et le locataire reste moins de trois ans, bien, le propriétaire va devoir lui donner 600 \$ fois trois. Faites le calcul, ça fait 1 800 \$, ce qui est une somme dérisoire et absolument pas dissuasive pour un propriétaire qui tient absolument à procéder à l'éviction et pouvoir augmenter le loyer, puisque, cette somme-là, il va la récupérer dans un rien de temps, même à l'intérieur même d'une seule année, en augmentant le loyer. Donc, les trois mois, ce n'est pas suffisant, ce n'est pas dissuasif, pour certains propriétaires, là, de procéder à une procédure d'éviction.

Il me semble que monter à un minimum de six mois, le double, ce qui n'est pas la fin du monde non plus, ce n'est pas beaucoup, ça pourrait en dissuader beaucoup de procéder à cette... à une éviction, justement, pour pouvoir engranger plus de profits. Donc, il me semble que trois mois, ce n'est pas suffisant. On devrait pouvoir monter à six mois. Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour votre dépôt... pour votre sous-amendement. Alors, est-ce qu'il y a des questions, réponses suite au dépôt? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, bien, écoutez, je vais peut-être faire trois précisions où on a... Vous avez parlé d'évictions qui sont légitimes. Effectivement, il y en a, des cas d'évictions légitimes, puis il faut en tenir compte. Puis c'est pour ça que le trois mois, c'est suffisant et que ce n'est pas six mois qui est recommandé. Il y a des gens qui, pour certaines raisons, vont évincer quelqu'un puis qui sont légitimes. Puis je pense que c'est suffisamment contraignant d'avoir trois mois de loyer à payer versus six mois.

Ensuite de ça, vous avez parlé d'évictions qui sont frauduleuses. Bien, dans ce cas-là, il y a un préjudice, puis l'indemnité additionnelle possible, elle est là, elle est prévue une fois qu'on va devant le tribunal. Alors, les mécanismes sont en place pour prévoir une plus grande indemnité.

Puis vous insistez beaucoup sur le fait qu'il faut que ce soit dissuasif, que ce soit plus difficile de faire des évictions. Moi, je pense qu'il ne faut pas regarder seulement cet article-là, il faut regarder l'ensemble de l'oeuvre puis l'ensemble des modifications qu'on vient faire. Et je pense que, quand on regarde l'ensemble des modifications, c'est effectivement cumulativement dissuasif. Ça fait que, pour cette raison-là, je pense que le trois mois est suffisant et qu'il faut regarder l'ensemble de l'oeuvre pour comprendre que c'est effectivement dissuasif d'évincer quelqu'un.

• (10 h 50) •

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

M. Fontecilla : Et c'est important de discuter sur le terme «légitime», là. La loi permet à un propriétaire d'évincer pour faire des travaux d'agrandissement, subdivision ou changement d'affectation. On n'est pas ici dans la motivation : Est-ce que c'est pour rendre le logement plus beau? Pour permettre... Peu importe la motivation du propriétaire, il y a trois cas de figure, et, si le propriétaire s'engage à faire un changement d'affectation, subdiviser ou agrandir, donc, voilà, le Tribunal administratif du logement octroie l'autorisation pour évincer.

On est... mais on sait que ce type d'opération, et on a... l'actualité, encore une fois, nous fournit amplement des informations sur cette situation, la motivation principale de la plus... de la très grande quantité des propriétaires qui effectuent des rénovictions, comme on les appelle communément, là, c'est pour augmenter ses profits, mais le tribunal administratif n'a pas à se questionner sur la... si c'est pour augmenter les profits ou non. On lui soumet un cas : Est-ce qu'il correspond aux critères tels que définis par la loi?, et l'autorisation d'évincer est accordée ou pas, là.

Mais la question que la ministre, elle, doit se poser, là : Est-ce qu'il est légitime, dans la situation actuelle, qu'il y ait un très grand nombre d'évictions pour finalement augmenter les loyers et augmenter les profits de certains locataires? Et c'est ça, la question de la légitimité. Mme la ministre nous a dit que, pour les évictions frauduleuses, dont certaines études nous signalent qu'elles constituent une très grande partie des évictions qui sont effectuées au Québec, là, elle nous a dit qu'il existe des mécanismes en place pour prouver qu'elles ont été frauduleuses et donc aller chercher des dommages et intérêts, ce qui est une mesure, si j'ai bien compris, une mesure plus de l'ordre de caractère punitif, mais justement, Mme la ministre, les mécanismes en place pour prouver qu'une éviction a été faite de façon frauduleuse, et même une reprise, jusque-là, n'existaient pas au Québec, là. J'ai même proposé, la semaine dernière, un amendement pour instaurer un régime de vérification, qui pourrait être très simple, là, ça pourrait être un régime de vérification fiscale, là, donc, est-ce que les travaux ont été effectués ou que... fournir une preuve comme quoi la grand-mère, la tante, les fils, le père ou la mère ont été installés là, dans le cas d'une reprise, là, donc, mais la ministre a refusé d'avancer... d'accepter mes propositions pour instaurer un mécanisme de vérification.

Donc, il est excessivement difficile, en ce moment au Québec, là, de prouver qu'une éviction et même qu'une reprise a été effectuée de façon frauduleuse. Bien, ça nous donne une raison de plus pour essayer d'instaurer davantage de mécanismes dissuasifs, puisqu'au bout de la... au bout du processus il est très difficile de prouver le caractère frauduleux d'une éviction ou d'une reprise, mais allons en amont, en instaurant davantage de règles qui rendent la décision plus coûteuse ou plus difficile, en tout cas, dans ce cas-ci plus coûteuse, et en augmentant le nombre de mois minimaux qui doivent être donnés et octroyés à un locataire qui est évincé.

Trois mois, dans le marché locatif actuel, là, ce n'est pas grand-chose, c'est dérisoire comme montant, là. Et les boîtes financières... les grandes compagnies financières qui veulent mettre des locataires à la rue pour... encore une fois, la finalité étant de faire plus de profits, n'auront aucun, aucun problème financier. Il n'y a aucun aspect dissuasif à payer trois mois de loyer, là. Peut-être qu'à six mois... Et, même là, peut-être qu'à six mois, là, ils vont commencer à se poser la question : Bien, l'opération d'évincer un locataire commence à nous coûter un peu cher. Donc, peut-être qu'on pourrait peut-être retarder d'une année, peut-être ne pas le faire, enfin, etc., mais le Québec doit se doter d'une meilleure protection des locataires vulnérables qui... surtout, dans ce cas-ci, là, pour les locataires qui résident depuis moins de trois ans dans un logement, là, qui vont se faire évincer très facilement, en déboursant des peccadilles, là, des montants dérisoires d'argent.

Donc, la ministre, si elle est sérieuse dans sa volonté de mieux protéger les locataires, elle devrait augmenter les indemnités correspondant à six mois de loyer afin que cela constitue un tout petit peu plus que... que ça ait un petit peu plus de mordant, là, dans l'aspect dissuasif.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a des réponses suite aux discussions? Non. Alors, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. J'aimerais intervenir sur l'amendement...

Le Président (M. Schneeberger) : Le sous-amendement.

Mme Dufour : Le sous-amendement, vous avez raison. Donc, je suis d'accord avec le collègue de Laurier-Dorion que, parfois, le trois mois n'est pas suffisant. Je l'ai souligné, d'ailleurs, lors de mon intervention. On faisait état de changement d'affectation, on parlait d'Airbnb, c'est... Moi, j'aurais bien aimé que l'amendement que j'ai proposé la semaine dernière pour les interdire soit accepté. L'exemple que je vais vous donner n'en ferait pas partie à ce moment-là, mais aujourd'hui il est possible, en peut-être trois semaines seulement, récupérer les trois mois... l'équivalent de trois mois, là, même... peut-être même moins d'indemnités qui seraient à payer dans le cas qu'on évincerait pour faire de l'hébergement de courte durée comme du Airbnb. Alors, de monter à six mois, ça pourrait se valoir.

Par contre, il y a aussi le côté... l'autre côté où il est possible que ce soit un tout nouveau locataire qui paie un loyer, qui est dans le marché, et que, là, pour des raisons bien valables, il y a besoin d'avoir une subdivision ou un changement dans le logement. Et là, bien, il y a une indemnité à payer, et là on monterait à six mois. Et là ça devient préjudiciable au propriétaire qui... tu sais, qui... dans le fond, ça va peut-être reporter le projet, en fait, faire en sorte que ce ne soit plus possible. Puis pensons à un cas où on voudrait agrandir pour offrir des logements, des cinq et demie, par exemple, pour des familles. Là, ce ne serait plus possible. Tu sais, là, ça deviendrait rébarbatif. Donc, bref, il y a toujours...

Moi, je m'étais beaucoup questionnée, là, sur cette clause-là, à savoir s'il fallait l'augmenter. On a eu beaucoup de groupes qui sont venus en commission parlementaire, et plusieurs ont parlé de ça, ont parlé du fait que, bien, peut-être, il faudrait s'ajuster plutôt en fonction du marché, le différentiel entre le loyer payé actuel et le marché. Je dirais que

ce serait probablement plus juste que juste d'augmenter de trois mois à six mois, mais là-dessus, moi, je pense qu'en tout cas on n'est pas prêts à modifier ça. Et, pour cette raison-là, je ne serais pas à l'aise, là, d'appuyer l'amendement... le sous-amendement, pardon, qui est proposé par le collègue de Laurier-Dorion. Par contre, ça ne change pas le fait que je pense qu'il y a des modifications qui devraient être faites, mais, à ce jour, là, je ne suis pas prête, je ne connais pas vraiment la bonne formule. Je pense que... Personne ne m'a convaincue qu'il avait la formule parfaite, toutes ont des grands désavantages, et donc, pour l'instant, je considère que de trois à 24 mois reste quand même un barème...

On peut comprendre que, si quelqu'un a... reçoit 24 mois de loyer, c'est parce que ça fait 24 ans qu'il est dans le logement, et donc il paie un loyer, quand même, beaucoup plus bas, mais le problème, c'est le minimum. Le trois mois passé à six mois, c'est là que... Là, on peut parler peut-être de quelqu'un qui vient juste de rentrer dans le logement, et là ça deviendrait démesuré, l'indemnité qu'on aurait à leur... que le propriétaire, le locateur aurait à payer. Ça fait que c'est toujours le jeu d'équilibre, et c'est pour ça, là, que moi, je ne serais pas... je ne veux pas appuyer cet amendement-là... sous-amendement.

• (11 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait, merci beaucoup. Alors, nous allons mettre aux voix le sous-amendement. Est-ce que le sous-amendement...

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

Le Président (M. Schneeberger) : ...par appel nominal, est adopté?

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Contre.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, le sous-amendement est rejeté. Alors là, nous revenons à l'amendement présenté par la ministre. Alors, est-ce qu'il y avait d'autres commentaires là-dessus? Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, merci, M. le Président. Je voudrais revenir sur la notion d'indemnité pour les préjudices. Tantôt, on disait que la jurisprudence actuelle comprend les frais additionnels qu'ils devront payer par... que les locataires devront payer ailleurs, là, à un prix, souvent, beaucoup plus élevé, mais j'aimerais savoir, Mme la ministre, là, si vous avez en tête une... vous avez en tête une jurisprudence exacte, là, concernant cette... que les tribunaux ont prise en compte cette...

Est-ce que vous pourriez nous citer un cas, là, concret, là, où les tribunaux... le TAL, là, le Tribunal administratif du logement a pris en considération, dans l'indemnité, le prix supérieur de... que le locataire devra payer ailleurs, suite à une éviction?

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

Mme Duranceau : Bien, écoutez, chaque cas est un cas d'espèce, là. On va vous en sortir, de la jurisprudence, on va vous la transmettre, si vous voulez lire ça.

M. Fontecilla : J'aimerais avoir quelques cas.

Mme Duranceau : Parfait, on va vous transmettre ça.

M. Fontecilla : Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, nous revenons à l'article... l'amendement de l'article 4. Est-ce que l'amendement présenté par la ministre est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté? Adopté. Alors, Mme la ministre, nous en sommes maintenant à l'article 6, si je suis... Comment?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, nous en sommes maintenant à l'article 6. Mme la ministre.

Mme Duranceau : 6, on y va. Alors : L'article 1968 de ce code est remplacé par le suivant, donc :

«Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, qu'il y ait consenti ou non, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi.

«Le locataire peut aussi demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs s'il démontre que la reprise ou l'éviction a été obtenue de mauvaise foi.»

Donc, l'article 6 du projet de loi remplacerait l'article 1968 du Code civil de sorte qu'il reviendrait au locateur, dans le cadre d'un recours en dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, de démontrer qu'il a agi avec bonne foi.

Il permettrait également au locataire de réclamer des dommages-intérêts punitifs s'il est en mesure de prouver que la reprise ou l'éviction a été obtenue de mauvaise foi.

Donc, depuis que... depuis le début, on dit : Il faut regarder l'ensemble des mesures. Puis ça, c'est une mesure dont l'objectif est de renverser le fardeau de la preuve pour le locateur, qui devra démontrer qu'il a agi de bonne foi en exerçant son droit à la reprise ou à l'éviction. Alors, c'est gros, là, ça, et les effets attendus, ça va être de faciliter la procédure en dommages et intérêts pour une reprise ou une éviction de mauvaise foi. Donc, voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Mme la ministre, je vais devoir revenir, j'ai fait une petite erreur de procédure. L'article 4, dans le fond, l'amendement a été adopté, mais là l'article 4 n'a pas été adopté. Alors là, je vais devoir reprendre l'article 4 et de le passer au vote. Est-ce que l'article 4, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Parfait. Voilà. Alors là, nous revenons à l'article 6. Allez-y, c'est bon.

Mme Duranceau : Que j'ai lu.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, il y avait... Est-ce qu'il y avait...

Mme Duranceau : Alors, on est prêts à écouter les commentaires.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, est-ce qu'il y a des questions sur l'article 6?

Mme Dufour : Oui, il y en a, M. le Président.

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

Mme Dufour : J'essaie juste de retrouver mes notes, de me comprendre. Ça fait un bout, hein, qu'on a préparé ça? J'essaie de les retrouver.

En fait, l'enjeu ici, c'est le fardeau de la preuve. O.K. Ici, on demande au locataire de démontrer que la reprise ou l'éviction a été obtenue de mauvaise foi. Et donc... Et là ce qu'on nous explique, c'est que, de un, c'est très difficile... ce que les groupes sont venus nous dire, c'est difficile de le démontrer. On a... Parfois, ce n'est pas possible de voir est-ce que c'est vraiment, par exemple, telle personne qui devait revenir dans le logement, le père de, très difficile de démontrer que c'était vraiment ça. Ça peut être un nouveau locataire qui ressemble au père, mais ce n'est pas lui. Encore faut-il... il faudrait explorer, il faudrait être capable de surveiller ce qui se passe. Quand on n'a pas... on ne

voit pas à l'intérieur du logement, le logement est au cinquième étage, on ne peut pas rentrer, difficile de voir que les travaux ont été effectués tels qu'ils étaient supposés de se faire, l'agrandissement ou... Bref, le fardeau qu'on demande au locataire est très élevé et pratiquement impossible, dans certains cas, à démontrer.

Alors, ce que je voudrais proposer, c'est qu'on change tout simplement le fardeau de preuve et que ce soit plutôt le locateur qui prouve que ça a été fait de bonne foi. Et c'est facile à démontrer pour lui. Lui, il a toutes les factures. Il peut très, très, très aisément le démontrer. Alors, il y a un amendement, là, qui... je ne sais pas s'il est parti, il a été envoyé, que je voudrais déposer.

Le Président (M. Schneeberger) : ...le déposer dans le Greffier. Alors, les gens... les députés l'ont. Alors, juste, vous pouvez le déposer, le lire et puis commenter sur votre amendement.

Mme Dufour : On va le mettre, c'est ça, à l'écran. Alors, je vais le lire : L'article 6 du projet de loi est modifié par le remplacement de l'article par le suivant :

L'article 1968 de ce code est remplacé par le suivant :

«1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, qu'il y ait consenti ou non, et peut également demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi.»

L'article modifié se lirait comme suit... Donc, tout ce qui était proposé, dans le fond... Je ne sais pas si je dois relire tout ce qui est biffé. Je dois le lire? Non, c'est ça. Alors, c'est... se lirait : «Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, qu'il y ait consenti ou non, et peut également demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi.»

Alors, comme je l'expliquais, dans le fond, ça vient tout simplement changer le fardeau de preuve. Ça ne change pas le fait qu'on peut recouvrer des dommages-intérêts, mais c'est beaucoup plus facile, pour le locateur, de prouver que les changements qu'il voulait apporter ont été faits de bonne foi puis que, pour le locataire, de démontrer que le locataire l'a fait de mauvaise foi, beaucoup plus facile.

Et j'ai échangé avec différents groupes, et les groupes qui représentent les propriétaires, certains, en tout cas, du moins, ne veulent pas nécessairement que... comment dire, ils ne veulent pas encourager les travaux faits de mauvaise foi ou les évictions faites de mauvaise foi. Alors, pour eux, ce n'était pas un changement majeur, c'était en fait... Tu sais, ils se disaient : Bien, si quelqu'un le fait de bonne foi, bien, il n'y a pas d'enjeu, c'est facile à démontrer, il envoie les preuves au tribunal et c'est réglé. L'enjeu, comme je disais, c'est tous ceux qui le font par la porte en arrière, que, là, c'est vraiment très difficile à démontrer. Puis les groupes de propriétaires ne veulent pas les encourager, ces gens-là qui font des choses de mauvaise foi. Alors, il n'y aurait pas d'enjeu de ce côté-là.

Évidemment, pour les groupes de défense des locataires, bien, c'est majeur, parce que, comme je le disais, tu sais, pour démontrer que les travaux ont été faits et réalisés comme ils étaient supposés, c'est tout un fardeau de preuve. Ça demande d'engager quasiment un détective, alors que... Les gens travaillent, les gens ont besoin de payer leur loyer, alors ils n'ont pas que ça à faire, de passer leur temps à essayer de voir qu'est-ce qui s'est fait dans leur ancien logement.

Donc, voilà, c'est ma proposition. Je pourrais commenter davantage, là, s'il y a des questions ou des commentaires.

Merci.

• (11 h 10) •

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

Mme Duranceau : Oui, bien, en fait, je comprends ce que vous dites, je comprends aussi que, là, ce qu'on veut... ce que l'on propose, c'est qu'il y ait des dommages... qu'on présume la mauvaise foi dans un contexte de dommages punitifs. Bien, c'est ça que ça a comme effet, là, la modification proposée. Ça fait que je vais laisser notre juriste commenter sur la question, parce que ça n'existe pas ailleurs dans la loi, là, ça. Donc, c'est un enjeu pour nous.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, consentement pour entendre le juriste? Consentement, oui. Alors, monsieur, juste vous renommer et votre titre.

M. Dumont (Luc) : Oui. Alors. Luc Dumont, juriste à la DAJ du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Alors, bien, d'abord, l'amendement proposé, lorsqu'on le lit, ce qu'il fait, c'est que... de la manière qu'il est rédigé, ça devient une... c'est effectivement une présomption de mauvaise foi à cet effet-là puisqu'on... dans la dernière portion de la dernière phrase, on dit : «à moins que le locateur ne prouve que celle-ci ait été faite de bonne foi», ce qui fait en sorte qu'on présume qu'il ne l'était pas. Donc, on ne présume pas de sa mauvaise foi, mais on ne présume pas de sa bonne foi. Donc, par le fait même, on écarte, dans tous les cas, y compris que ce soit pour les dommages-intérêts et les dommages-intérêts punitifs... dans tous les cas, on écarterait la bonne foi, qui est... bon, la bonne foi, qui est d'ailleurs présumée au Code civil du Québec .

Ce que... L'article proposé dans le projet de loi, tel qu'il est écrit, là, dans le projet de loi actuellement, 1968, c'est qu'il distingue les dommages-intérêts qui résultent d'une reprise, mais il distingue également les dommages-intérêts punitifs puisque ce sont des dommages qui visent des choses différentes, l'un étant une... les dommages, une forme d'indemnité, je sais que c'est différent, on en a parlé plus tôt, mais c'est pour indemniser pour les dommages-intérêts

qui résultent de la reprise, alors que les autres, c'est pour punir. Les dommages-intérêts punitifs, là, je le rappelle, c'est un peu le pendant en droit civil du droit pénal. Donc, il y a toujours un certain... c'est toujours un certain fardeau de preuve à remplir à ce niveau-là.

Les dommages punitifs, en pratique, et pas juste en pratique, là, mais en théorie ailleurs dans la loi, c'est exceptionnel puis ça vise à condamner des comportements qui sont jugés socialement inacceptables puis ça vise à dissuader l'auteur qui veut, dans le fond, commettre, ce qu'on va dire, des comportements un peu plus répréhensibles. C'est pour ça qu'en général, dans toutes les dispositions qui visent à octroyer des dommages-intérêts punitifs, vous allez trouver une forme de mot qui invoque un esprit coupable, c'est-à-dire avoir fait sciemment, avoir l'intention de le faire. Donc, il y a une forme de preuve à faire. D'ailleurs, le meilleur exemple, c'est l'article 49 de la charte québécoise des droits et libertés qui prévoit qu'en cas d'atteinte illicite et intentionnelle à un droit ou à une liberté reconnue par la charte, la victime peut obtenir que l'auteur de cette atteinte soit condamné à lui payer des dommages-intérêts punitifs, d'où pourquoi ça se fait en deux temps.

L'article 1968 fait en sorte que le fardeau de preuve repose sur le locataire. Lorsqu'il fait reprise, c'est à lui de prouver qu'il le fait de bonne foi. S'il est incapable de le prouver, ça ne veut pas dire nécessairement qu'il était de mauvaise foi. Tout ce que ça fait, c'est qu'il n'a pas été en mesure de remplir son fardeau de preuve qu'il était de bonne foi, il doit donner des dommages-intérêts pour la reprise. Toutefois, si le locataire est en mesure de prouver que l'atteinte était illicite, de mauvaise foi, qu'il est capable de faire la preuve qu'il y avait une conscience d'esprit coupable, il aura droit, à ce moment-là, s'il remplit le fardeau de la preuve, à des dommages-intérêts punitifs. C'est ça que la disposition prévoit.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour vos explications. Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, j'avais bien compris que la disposition, c'est ce qu'elle prévoyait, mais l'enjeu demeure que c'est très, très, très difficile pour un locataire de prouver qu'une reprise ou une éviction a été faite de mauvaise foi. On voit quelques cas anecdotiques dans les journaux, mais on ne voit pas tous ceux qui n'ont pas pu le démontrer. Ils avaient des doutes, mais n'ont pas pu le démontrer.

Alors, c'est vraiment un enjeu. Le fardeau est très élevé, les dommages-intérêts ne sont pas très grands à comparer des dommages punitifs quand on voit les différentes jurisprudences des derniers mois, et c'est vraiment les dommages-intérêts punitifs qui viennent, entre guillemets, corriger l'action qui était, d'une certaine façon, illégale, là, l'éviction illégale ou frauduleuse, donc, alors que les dommages-intérêts, ce n'était pas suffisant, visiblement. Donc, c'est pour ça qu'on vient intégrer ça, on ajoute ça, mais ça reste que le fardeau est immense pour le locataire.

J'ai de la misère à voir le cas où ce ne serait pas possible pour un propriétaire de démontrer qu'il a fait un agrandissement, une subdivision, un changement d'affectation ou qu'il a repris le logement pour un membre de sa famille. J'ai de la misère à voir comment, à quel moment. Puis j'aimerais qu'on me présente de la jurisprudence où c'est arrivé, qu'il n'aurait pas pu démontrer ça, le propriétaire. Dans quel cas il n'aurait pas pu le démontrer? J'aimerais qu'on me l'explique. Est-ce que la ministre peut me donner des détails?

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

Mme Duranceau : Bien, peut-être... Moi, deux commentaires, là. Si on cherche sur Google, là, «punitif, logement», là, on a une panoplie de décisions rendues où on en tient compte, des dommages punitifs qui sont imposés aux propriétaires, là. Ça fait que le système, il fonctionne.

L'autre chose, on ne peut pas présumer... Je veux dire, notre loi n'est pas conçue comme ça, là. Présumer de la mauvaise foi de quelqu'un, ça ne fonctionne pas puis on ne va pas aller là pour une disposition spécifique propre au logement. Je veux dire, il y a l'ensemble de l'oeuvre puis ce n'est pas comme ça que c'est conçu. Puis je ne pense pas que ce soit bénéfique non plus de faire une exception pour cette disposition-là, alors qu'on voit très bien qu'au niveau du tribunal ça fonctionne. Donc, ça marche, là.

Là, ce qu'on est venu faire, c'est... Donc, dans le premier cas, on est venu enlever le fardeau de la preuve sur le locataire. C'est le propriétaire qui devra faire sa présomption de démontrer sa bonne foi, puis, si ça, ce n'est pas fait, bien, les dommages punitifs vont en découler fort probablement, là. Donc, je pense qu'on a une mesure, encore là, puis quand on regarde l'ensemble des mesures pour dissuader les situations d'éviction sans considération, là... qui sont favorables.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Comme je l'ai dit, il y a effectivement plusieurs cas, dans les derniers mois, où des dommages punitifs ont été... On peut le voir, là, Google va nous en donner plein, effectivement. Ce que j'ai dit, c'est qu'on ne voit pas tous ceux qui n'ont pas pu être prouvés, tous ceux qui ne se sont pas rendus là parce qu'il était impossible pour le locataire de démontrer quoi que ce soit. Donc, c'est ceux-là, c'est ceux qu'on ne trouve pas qui sont le problème. Et je comprends l'enjeu, peut-être, de la présomption de mauvaise foi, mais l'envers... l'autre solution, entre guillemets, que moi, j'avais regardée, quand on avait regardé cet article-là, bien, ce serait de demander que... Et je pense qu'il y a des groupes qu'ils l'avaient proposé, là, dans leurs mémoires, c'est qu'à l'année suivant le changement, la reprise ou l'éviction, bien, qu'il y ait des documents qui soient transmis au Tribunal administratif du logement pour simplement confirmer que tout est en ordre. Ça, ça a été demandé par des groupes.

Moi, personnellement, je le regardais, je me disais : Ça va être lourd. On a un tribunal administratif du logement qui est déjà très débordé, donc je me demandais si c'était vraiment la meilleure approche. Mais advenant que cette option-là n'est pas possible, bien, ça serait l'amendement suivant qui suivrait, là, qu'il faudrait aller voir... pour voir comment on peut dans l'année... Puis, en tout cas, je vais laisser mon collègue de Laurier-Dorion en parler, je suis certaine qu'il a une opinion là-dessus, mais il y a vraiment un enjeu de fardeau de preuve ici qui est très difficile à porter pour le locataire, beaucoup plus facile à démontrer pour le locateur. C'est indéniable.

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

• (11 h 20) •

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Moi, j'aimerais bien comprendre, mieux comprendre comment ça va se passer, là. Donc, j'aimerais avoir des éclaircissements de la part de la ministre.

Il y a une procédure d'éviction. Un locateur... Un locataire est évincé, et supposément parce qu'il y a eu soit trois possibilités, là, agrandissement, subdivision, changement d'affectation de son appartement. Le locateur, et je reprends l'exemple utilisé par ma collègue de Mille-Îles, c'est un logement qui se trouve au cinquième étage d'un bâtiment, et, voilà, par des couloirs... on y accède par des couloirs intérieurs, là, et il n'y a pas vraiment de moyen de savoir si, par exemple, il y a eu un changement d'affectation, ou une subdivision, ou un agrandissement. Et, selon cet article-là, ce qui est proposé par la ministre, comment un locataire pourrait faire pour recouvrer des dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction? J'ai de la misère à voir concrètement comment que le locataire va recouvrer les dommages-intérêts, là.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Merci. Est-ce que la ministre a une réponse?

Mme Duranceau : Oui. Bien, en fait, ce que je veux dire, là, c'est qu'on vient prévoir qu'il y a une indemnité, O.K.? Dommages et intérêts, ça, on vient le mettre sur les épaules du propriétaire. Puis c'est un fait, si l'éviction n'est pas faite de bonne foi, bien, il y aura dommages et intérêts qui vont être payés. Donc, ça, c'est une belle avancée, parce qu'avant, ce n'était pas le cas, O.K.? Même à cet égard-là, c'était sur les épaules du locataire. Après ça, une fois que cette preuve-là est faite ou pas, je pense qu'il sera beaucoup plus facile pour le locataire d'aller chercher des dommages punitifs qui sont pour punir, si c'est indiqué, puis sa preuve, si c'est parce que le logement, il est sur Airbnb, bien, je veux dire, elle existe, la preuve, là. Elle va quand même être plus facile à aller chercher.

Donc là, on vient ici s'assurer qu'il y aura des dommages et intérêts qui vont être payables et ce sera aux locateurs de faire la bonne foi, mais il va quand même avoir mis toute la table au locataire pour que celui-ci puisse dire : O.K., bien, sais-tu quoi? J'ai des dommages et intérêts, mais vous avez été de mauvaise foi dans ce contexte-là, puis je pense que j'ai droit à des dommages punitifs. Bien, je pense que la table va être mise, alors qu'avant il n'y avait même pas un semblant de preuve qui était devant le locataire puis il devait tout amasser. Là, tout va lui être fourni, en quelque sorte, puis, s'il y a lieu d'avoir des dommages punitifs, bien, ils pourront être invoqués. Puis le tribunal, on le voit très bien, réagit assez favorablement au locataire dans ce contexte-là, là.

Alors, je pense qu'on vient justement, encore là... Puis ce n'est pas une question d'équilibre ici, là, c'est vraiment de réparer quelque chose, et puis on met le fardeau de la preuve à la bonne place, compte tenu de qui initie le projet dans ce contexte-là, puis c'est le propriétaire.

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

M. Fontecilla : Je reconnais le fait que la ministre a fait une avancée en termes de permettre des dommages et intérêts et même des dommages-intérêts punitifs, là. Elle avance sur le principe, mais, par contre, elle s'arrête en moitié de chemin. Elle ne donne aucun moyen pour que ce principe-là se concrétise, là, jusqu'à présent, là. Et je ne vois toujours pas comment un locateur... un locataire, pardon, pourrait faire la preuve, pour avoir des dommages-intérêts positifs, là, que la reprise de l'éviction a été effectuée et obtenue de bonne foi.

Est-ce que ça veut dire que... et je voudrais bien comprendre la procédure, là. La ministre s'avance dans un principe, O.K., il va y avoir des dommages-intérêts et même des dommages-intérêts punitifs, très bien, mais comment le locataire peut obtenir ces dommages-intérêts punitifs là? La ministre nous a donné un exemple. Bien, si ça a été sur Airbnb, il pourrait apporter la preuve que, bien, son logement a été... qu'il occupait est utilisé pour Airbnb. Mais il y a des milliers de logements sur Airbnb, là, même... seulement au Québec, là. Ça impose un travail de recherche, d'enquête au locataire qui est souvent hors de sa portée.

Donc, je ne vois toujours pas comment les locataires pourraient faire la preuve, là, qu'il y a des... que l'éviction résulte d'une pratique qui a été obtenue suite... avec de la mauvaise foi. J'aimerais qu'elle nous explique comment le locataire peut faire la preuve, quelle est la procédure exacte. Sinon, on établit un principe, mais il reste complètement inapplicable.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a une réponse? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je vais répéter ce que j'ai dit. Je pense qu'on vient mettre la table... en changeant le fardeau de preuve d'épaules, on vient mettre la table pour le locataire, d'une part au niveau des dommages et

intérêts et, d'autre part, on ouvre la porte, là... les faits vont être exposés, puis, après ça, s'il est clair que le locateur a fait quelque chose de manière intentionnelle, bien, je comprends que, la preuve, c'est le locataire qui doit finir de la faire, mais il va au moins avoir les faits devant lui qui vont lui être proposés. Donc, je pense qu'encore une fois on a un équilibre, là, dans cette mesure-là.

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

M. Fontecilla : Est-ce que la ministre pourrait — j'essaie de faire avancer sa cause puisqu'elle s'est avancée sur ce terrain-là — je ne sais pas, demander que le locateur fournisse son compte de taxes pour voir s'il y a une augmentation qui reflète les améliorations locatives qui ont été faites? Parce que, jusqu'à présent... et, encore une fois, la ministre ne complète pas le travail, là. Elle consacre un principe de recouvrement des dommages-intérêts et même des dommages-intérêts punitifs, mais la preuve, à toutes fins pratiques, est impossible à démontrer par le locataire. Donc, c'est un principe qui reste complètement inapplicable. Ça paraît bien sur papier, mais ça ne va pas décourager ou dissuader des propriétaires qui voudraient faire des évictions ou des reprises de mauvaise foi, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, parfait. Alors, est-ce qu'il y a une réponse, Mme la ministre, ou...

Mme Duranceau : Non.

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

M. Fontecilla : J'aimerais que la ministre nous explique, là, quel est le passage entre... et ça a été expliqué par le juriste du ministère, mais j'aimerais ça l'entendre. Je ne comprends pas qu'est-ce qui fait la différence entre recouvrer des dommages et intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction qui était faite de mauvaise foi et qu'est-ce qui détermine qu'on passe à des dommages-intérêts punitifs, parce que cette même reprise ou éviction a été obtenue de mauvaise foi, là. Quand est-ce qu'un juge du Tribunal administratif du logement va faire en sorte que c'est des dommages qu'il va... octroyer des dommages-intérêts et quand est-ce qu'il va octroyer des dommages-intérêts punitifs? J'ai de la misère à comprendre ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, merci, M. le député de Laurier-Dorion. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bon, oui, écoutez, ce n'est pas moi l'avocate, là, mais les dommages punitifs, c'est quand il y a quelque chose... qu'intentionnellement tu vas à l'encontre de la loi. Alors là, tu es puni pour faire ça. Donc, c'est ça, la nuance entre les deux. Mais, si vous voulez creuser davantage ce concept-là, je vais référer à notre juriste pour vous en parler.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, ça va? Allez-y.

M. Dumont (Luc) : Oui, Luc Dumont, juriste à la DAJ du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Alors, n'étant pas un plaidant moi-même... mais toutefois, là, je suis quand même capable d'aller voir que la preuve, évidemment, comme je l'ai dit, elle doit être faite, là, en matière de dommages... En matière de dommages punitifs, on ne peut pas... il y a de très très, très rares présomptions de mauvaise foi, très, très rares, mais je n'en connais aucune, par contre, pour laquelle on va lier l'octroi de dommages-intérêts punitifs, là, aucune.

• (11 h 30) •

Donc, pour faire la preuve de dommages-intérêts punitifs, comme j'ai mentionné, c'est un peu normal parce que c'est, en quelque sorte, le pendant du pénal au niveau du droit civil. Donc, oui, la preuve, elle doit être faite, elle repose sur celui qui demande ces dommages punitifs là, mais elle n'est pas impossible. Un locataire, par exemple, pourrait demander au nouveau locataire de venir témoigner au TAL, il pourrait demander au locateur de venir témoigner au TAL, il peut... par exemple, si on parlait d'Airbnb, il peut prendre une capture d'écran, la présenter au TAL. Il y a une multitude de moyens de preuves à leur disposition qui sont connus. Le TAL, c'est aussi un tribunal spécialisé administratif. Il est là pour accompagner les parties à travers ce processus-là, mais ce n'est pas impossible à faire, ce n'est pas impossible, ça se fait.

Le plus gros problème, c'est toujours, en fait, d'être informé sur comment. Mais le TAL, en tant que tel, dans... est capable de faire ce travail-là, mais on ne peut pas remettre en question, selon moi, là, juridiquement parlant, le principe par rapport auquel on pourrait octroyer des dommages-intérêts punitifs sans que celui qui le demande en fasse la preuve.

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

M. Fontecilla : Donc, en même temps, on apprend qu'il y a plusieurs moyens de prouver qu'il y a mauvaise foi, et donc invoquer la nécessité d'octroyer des dommages-intérêts punitifs, mais, en même temps, on apprend que c'est du jamais-vu, c'est très rare, mais qu'il y a des moyens. O.K. C'est une mesure qui existe. Juridiquement, il revient au plaignant ou au locataire, dans ce sens-ci... dans ce sens-là, de prouver qu'il y a de la mauvaise foi, ce qui aboutirait à des sanctions, des dommages-intérêts punitifs, mais que, dans la réalité, là, et c'est ça qui nous intéresse, là, c'est la réalité, on ne vit pas que dans un monde de principes, on vit beaucoup dans un monde de réalité, c'est pratiquement impossible.

Ceci étant dit, j'y vais avec... j'aimerais aborder la question de recouvrer des dommages-intérêts résultant... donc de l'étape, comme, antérieure, parce qu'on a des dommages-intérêts et, ensuite, on a des dommages-intérêts positifs... punitifs, pardon. Je suppose que les dommages-intérêts punitifs sont beaucoup plus substantiels, parce que ça correspond à un verdict de culpabilité, en quelque sorte, là, l'équivalent au code pénal, mais il y a toujours les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction. Mais, encore là, il faut prouver, et c'est le locateur qui a été fait... qui doit prouver... pour ne pas allouer des dommages-intérêts, il doit être fait de bonne foi.

Comment... Et je me pose la question : Si c'est pratiquement impossible, dans le cas des dommages-intérêts punitifs, ou très difficile de prouver la mauvaise foi, comment on va... c'est la même chose qui pourrait se produire dans le cas des dommages-intérêts. Donc, c'est très difficile de prouver la bonne foi ou la mauvaise foi pour recouvrer des dommages et intérêts, là. Quel est... Est-ce qu'il y a un changement de niveau de preuve, là, qu'on doit apporter dans l'un ou dans l'autre ou, comme dans les dommages et intérêts punitifs... les dommages et intérêts, tout court, là, c'est pratiquement... très difficile, à toutes fins pratiques, là, impossible de prouver, là? Est-ce que je me fais comprendre, Mme la ministre?

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

Mme Duranceau : Oui. Là, je vais répéter, les dommages et intérêts, la preuve... c'est le propriétaire, le locateur qui va devoir faire la preuve qu'il était de bonne foi, puis, s'il n'était pas de bonne foi puis qu'il n'est pas capable de faire sa preuve, bien, il y a des dommages et intérêts payables au locataire.

Là, une fois qu'on sait ça, puis qu'on connaît le contexte dans lequel la reprise s'est faite, puis que les choses ne se sont pas déroulées comme prévu, bien là, le locataire est en excellente position ou, du moins, en bien meilleure position qu'avant, parce qu'il a toute la preuve devant lui, il va chercher ses dommages et intérêts, et si, là, on est capable de... si, avec les faits qui sont présentés, le locataire peut démontrer que, sciemment, le locateur a voulu ne pas respecter la loi, bien là, il y aura possibilité de dommages et intérêts punitifs.

Puis ce n'est pas rare qu'il y en a, des dommages et intérêts punitifs, là. On fait une recherche, puis ils sont là, là, le tribunal les accorde. Ce qui est extrêmement rare... ce que mentionnait notre juriste tantôt, c'est qu'il n'y a pas de lien... c'est de présumer d'emblée de la mauvaise foi dans la loi. Ça, ça ne marche pas.

Alors, moi, je pense qu'on a un bel équilibre, encore une fois, où le fardeau de la preuve, ça va être bien moins compliqué pour le locataire, puis les situations vont parler d'elles-mêmes, un moment donné. Si, finalement, tu as repris le logement, c'est ta belle-mère qui s'en venait, elle ne s'en vient plus, bien, il y aura des explications pour ça, peut-être qu'elle est décédée, c'est pour ça qu'elle n'est plus là. Bien là, il n'y a pas de dommages punitifs applicables, là, tu sais, il y a des... il y a une situation qui a changé. Puis il n'y a probablement pas de dommages et intérêts non plus dans ce cas-là, mais si, après ça, on se rend compte que toute l'histoire est cousue de fil blanc puis que, finalement, c'était sur Airbnb, bien là, il y aura probablement des dommages punitifs.

Mais, encore là, chaque cas est un cas d'espèce, mais on vient faire en sorte que le locataire va ramer pas mal moins fort dans ce contexte-ci, parce que c'est comme s'il a déjà la moitié de la preuve, ou, en tout cas, tous les faits vont être sur la table pour qu'on comprenne bien ce qui s'est passé. Après, ce qu'il va rester à démontrer, c'est si le locateur a vraiment agi de mauvaise foi. Puis là, bien, ça, le locataire aura le droit de faire sa démonstration, puis ce sera au tribunal à en juger, mais on part de bien moins loin qu'avant, là, puis, surtout, on n'est pas en train ici d'imposer quelque chose qui est unique. Je veux dire, dans toute la loi, il n'y en a pas de présomption de mauvaise foi.

Alors, je veux dire, on est juste cohérent avec le reste de la loi, mais on vient donner les outils en amont pour bien percevoir ce qui s'est passé puis être en mesure d'aller les chercher, les dommages et intérêts. Je dirais qu'avant qu'on propose ces amendements-là, finalement, tu sais, c'était pas mal compliqué d'aller chercher les dommages et intérêts. Là, oui, il y a encore un fardeau de preuve, à cet égard-là uniquement et en cohérence avec tout le reste de la loi, qui demeure sur le locataire, mais c'est comme si tu as le chapitre d'avant qui va t'être livré avec toute l'information pertinente pour les invoquer. Donc, c'est une belle avancée, je pense.

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

M. Fontecilla : Il demeure toujours qu'il appartient au locataire de faire ces démarches-là. Souvent, les locataires, pour différentes raisons, surtout parce que... beaucoup parce qu'ils veulent tourner la page, là, d'un événement traumatisant, ne se donnent pas la peine d'entamer un chemin qui, pour l'instant, ne me paraît pas très clair. Je voudrais avoir des éclaircissements, là.

Donc, dites-moi, Mme la ministre, moi, j'aimerais savoir, là, quand est-ce que cette opération-là, de recouvrement de dommages et intérêts pourrait... s'ils sont octroyés, pourrait ouvrir la porte à des dommages-intérêts punitifs, puisqu'à la base il y a de la mauvaise foi, là, qui a été prouvée, là. Mais pratico-pratique, là, un locataire a été évincé au mois de... au 1er juillet, quand est-ce que le locataire peut initier des démarches pour recouvrer, dans un premier temps, des dommages-intérêts? Je pense que c'est comme ça que ça marche, j'ai compris, là, et quand est-ce que ça va... il va le faire? Le lendemain, un an après? Est-ce qu'il va le faire avant, au moment de... Quand est-ce qu'il aurait à porter cette preuve-là? Comment il va faire? Est-ce qu'il va se présenter au Tribunal administratif du logement? Est-ce qu'il y a un formulaire à remplir? Est-ce qu'il y a une requête à faire? Comment...

Profitez-en, puisqu'il y a beaucoup de locataires qui nous regardent, Mme la ministre, profitez-en pour les informer. Comment ils peuvent, s'ils ont de sérieux soupçons, là, que leur éviction ou leur reprise a été effectuée de mauvaise foi, là... qu'est-ce qu'ils doivent faire, là, pour avoir des dommages... pour recouvrer les dommages-intérêts?

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

M. Fontecilla : Découlant de cet article de loi là, là, évidemment.

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

• (11 h 40) •

Mme Duranceau : Alors donc, quand il y a un cas... quand quelqu'un pense que son logement a été repris de mauvaise foi, il y a une demande qui peut être faite au TAL, O.K.? Tu remplis un formulaire, puis là il y a une demande qui est faite au TAL. Et avant, ce qui se passait, c'est que tu faisais ta demande, mais là il fallait que tu aies tout ton petit dossier d'enquête, là, pour pouvoir présenter ton dossier. Alors, plutôt fastidieux pour le locataire qui, finalement, ne sait pas trop ce qui s'est passé mais qui a l'impression que ça ne fonctionne pas.

Là, ce qu'on dit, c'est que la demande va être faite au TAL et le propriétaire devra avoir son dossier de preuve avec lui pour dire : Bien, écoute, moi, j'ai envoyé un avis, j'ai indiqué que je reprenais le logement pour tel bénéficiaire, voici ce qui s'est produit : ma belle-mère est venue ou n'est pas venue ou, finalement, j'ai changé de bénéficiaire. Donc, il aura une explication à faire. Ou : J'ai envoyé un avis, j'ai repris le logement parce que je voulais faire des travaux, bien, voici où j'en suis avec les travaux ou où je n'en suis pas, si je n'en ai pas fait.

Alors, la preuve doit être faite par le locateur, chose qui était dans les mains du locataire avant. Alors, je pense qu'encore là on vient mettre le fardeau de preuve à la bonne place, c'est-à-dire celui qui est l'instigateur du projet, bien, va devoir expliquer le projet. Donc, c'est comme ça que ça se passe.

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

M. Fontecilla : Donc, pour paraphraser la ministre et essayer de bien comprendre, en ce moment, avec l'adoption de cet article de loi là, tout locataire pourra se présenter au tribunal administratif du... tout locataire qui a été victime d'une éviction ou d'une reprise qu'il considère frauduleuse pourra se présenter au Tribunal administratif du logement et présenter une requête. Et le Tribunal administratif du logement, automatiquement, va convoquer le propriétaire en question, qui devra, lui, arriver avec sa valise, avec toutes les preuves prouvant que l'éviction a été réalisée de bonne foi et conformément à la loi, et la reprise, quand même. S'il n'arrive pas à prouver devant le Tribunal administratif du logement de... cette bonne foi, là, ça ouvre la porte au recouvrement de dommages et intérêts.

Donc, le message aujourd'hui, là, ce qu'il en ressort, et c'est un message quand même important, c'est que tout locataire peut demander à son propriétaire qui l'a évincé de prouver ultérieurement qu'il a été évincé de mauvaise foi. C'est ce que je comprends. Et tous les...

Une voix : ...

M. Fontecilla : Bien, c'est pour ça que j'essaie de comprendre, Mme la ministre. Et les locateurs, à leur tour, devront savoir qu'ils peuvent être convoqués quelque temps après pour prouver que l'éviction ou la reprise a été effectuée de bonne foi.

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

Mme Duranceau : Oui. Là, il faut arrêter de penser que tout le monde est de mauvaise foi, là. Il y a des gens qui vont vouloir reprendre un logement, qui vont faire un énoncé qui dit : Je reprends mon logement pour telle ou telle raison, pour faire des travaux, pour loger ma belle-mère, pour loger mon fils, et, si cet énoncé-là est faux selon la présomption du locataire ou selon ce qu'il a pu constater... parce que, des fois, il va le constater, là, il peut faire une demande au tribunal puis dire : Écoute, je me suis fait dire quelque chose qui n'est pas vrai, là. Mon logement a été repris, il y a des circonstances valables et permises pour reprendre un logement, puis ce n'est pas ce qui s'est passé, le propriétaire a invoqué une fausse raison. Alors là, je dépose ma demande devant le TAL, et le propriétaire, s'il ne se présente pas devant le TAL, là, bien, il va y avoir un jugement par défaut qui, probablement, ne sera pas en sa faveur, s'il n'est pas là pour présenter son cas. Donc, c'est dans... Cet article de loi là s'applique à une situation qui est celle que je décris, là.

M. Fontecilla : Donc, je suis... j'ai été évincé et je n'ai aucun accès à... j'ai des raisons de croire que j'ai été évincé de mauvaise foi, mais je n'ai pas la preuve, là. Je ne peux pas le prouver, mais puisque j'ai des raisons de croire que ça a été... c'est une opération fondée sur la mauvaise foi, je me présente au TAL pour, bon, faire une requête, et le TAL va convoquer le propriétaire pour dire : Venez faire la preuve que l'éviction ou la reprise a été faite de bonne foi et conformément à la loi. Si le locateur ne se présente pas, bon, bien, la cause est entendue, là. S'il se présente, il doit arriver avec des preuves, par exemple, que la grand-mère, effectivement, c'est son domicile, qu'il y a un compte de taxes qui prouve que les travaux ont été faits, etc. Sinon, ça ouvre la porte à des dommages et intérêts, à tout le moins, et peut-être même à des dommages et intérêts punitifs.

Mme Duranceau : C'est ça.

M. Fontecilla : Voilà. Donc, c'est ce que je comprends, là, c'est que tous les locataires du Québec, là, qui pensent avoir été victimes d'une éviction de mauvaise foi peuvent exiger de leurs propriétaires, de leurs locateurs, qu'ils

prouvent... en termes très humains, qu'ils prouvent la bonne foi de cette éviction-là ou de cette reprise-là. Vous faites des signes par l'affirmative.

Mme Duranceau : C'est ça que ça dit, l'article, là.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça? Parfait. Alors, puisque ça va comme ça, alors je vous rappelle toujours... qu'on est toujours sur l'amendement de la députée des Mille-Îles. Alors, est-ce qu'il y avait d'autres questions sur l'amendement? Si ça va comme ça, alors, nous allons procéder au vote de l'amendement. Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : Rejeté.

Le Président (M. Schneeberger) : Rejeté. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous revenons à l'article 6 tel qu'il est écrit. Est-ce qu'il y a d'autres questions sur l'article 6? Ça va? Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons procéder au vote de l'article 6. Est-ce que l'article 6 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, l'article...

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté sur... divisé. Alors, l'article 6 est adopté. Alors, l'article 34, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Alors, 34, qui est une modification corrélative, je crois. Donc : Les dispositions des articles 1962, 1963, 1966, 1968 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le (indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi), continuent de s'appliquer à un processus de reprise d'un logement d'éviction dont l'avis visé à l'article 1960 de ce code a été transmis avant la sanction de la présente loi... donc la date de la sanction de la présente loi.

Et, à cet égard, j'ai un amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, est-ce qu'il est déposé? Est-ce que tout le monde l'a reçu au Greffier? Oui, parfait. Alors, juste... Vous pouvez le lire, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Merci. Alors, l'amendement, ça va être que : Les dispositions des articles 1962, 1963, 1965, 1966, 1968 du Code civil — donc c'est le 1965 qui est ajouté ici — telles qu'elles se lisaient le... donc, la date qui précède celle de la sanction du projet de loi... de la présente loi, continuent de s'appliquer à un processus de reprise d'un logement ou d'éviction dont l'avis visé à l'article 1960 de ce code a été transmis avant le... puis on va indiquer la date de la sanction de la présente loi.

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

Mme Duranceau : Alors donc, le commentaire, c'est que cet amendement propose de modifier l'article 34 du projet de loi afin d'y intégrer les dispositions de l'article 35. L'article 34, tel qu'il serait amendé, est une mesure transitoire liée aux modifications proposées aux articles 1962, 1963, 1965, 1966 et 1968 du Code civil du Québec et les articles 2, 3, 4, 5 et 6 du projet de loi. L'article permettrait aux procédures de reprise d'un logement ou d'éviction en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi de demeurer régies par les règles applicables au moment où a été donné l'avis de reprise ou d'éviction.

Et donc, là, j'imagine qu'il faut lire 35. Non?

• (11 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Non, on va... Pour l'instant, c'est l'amendement de l'article 34. Est-ce que nous avons des questions sur l'amendement de l'article 34? Mme la députée de Mille-Îles.

Des voix : ...

Mme Dufour : Ah! voilà. On m'a dit de ne plus peser sur le bouton, alors je ne pèse pas, mais il faut que je sois patiente.

Donc, si je comprends bien, dans le fond, on veut fusionner l'article 35 avec l'article 34, là, si c'est ce que je comprends bien. Mais pourquoi, au départ, on ne l'a pas fait ainsi? Pourquoi on le fait maintenant, on les fusionne ensemble? Qu'est-ce que ça change, foncièrement, là, de les laisser séparément ou de les mettre ensemble, puis pourquoi on ne l'a pas fait dès le début? J'essaie juste de comprendre qu'est-ce qu'on gagne, là, à faire ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, est-ce que nous avons un élément de réponse?

Mme Duranceau : Je réfère à mon juriste.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, alors, M. le juriste.

M. Dumont (Luc) : Donc, oui, Luc Dumont, de la Direction des affaires juridiques du ministère des Affaires municipales.

Écoutez, c'est... après dépôt du projet de loi, c'est moi, en relisant les dispositions, qui ai conclu que, par économie du projet de loi, par économie d'articles puis par souci de compréhension aussi un peu, pour tout le monde, que c'était préférable d'intégrer 35 à 34, pour ainsi dire, là, lier, là, tout... dans le fond, que tout ce qui est visé par l'avis, là, d'éviction ou de reprise soit tout dans la même disposition transitoire. C'est juste beaucoup plus simple à comprendre pour tout le monde.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça? Peut-être un élément de réponse, c'est que l'article 35, il est retiré au complet... l'amendement, tantôt, alors...

Mme Duranceau : Si je peux me permettre.

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

Mme Duranceau : Dans le fond, le 1965... Les dispositions de l'article 1965, puis là on énumérait à peu près le même paragraphe, là, on est juste venu rajouter le numéro d'article dans l'article 34. Ça fait que c'était une question de rédaction... on aime ça, hein, c'était une question de rédaction. Puis là je me réfère à mes juristes pour ça. Je pense qu'effectivement ça simplifie l'ensemble de l'oeuvre, là. Donc, ce n'est pas une réécriture du projet de loi, c'est une consolidation de deux articles pour simplifier les choses.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, est-ce que ça va? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Bien, je veux juste comprendre. C'est quoi, on a révisé le projet de loi un coup qu'il a été soumis, qu'il a été déposé? On n'aurait pas pu le voir avant? C'est pour ça que je ne comprends pas pourquoi on le fait maintenant. Je n'ai pas d'enjeu, tu sais, de l'adopter, mais c'est juste que je me demande pourquoi on ne l'a pas vu avant.

M. Dumont (Luc) : C'est qu'à 35, si vous vous référez à 35, on vise, par exemple, que c'est la date... on vise que c'est la demande d'éviction introduite au Tribunal administratif du logement, alors que, dans le fond, en relisant la disposition, il y avait une... pas une forme d'incohérence, mais c'était plus facile, par la suite, de juste viser, pour tout le monde, l'avis d'éviction. Donc, pour ne pas créer, là, différents régimes, puis tout, c'était juste plus simple de fusionner les deux pour éviter, justement, qu'il y ait de la confusion. Et, oui, ça peut arriver qu'en cours de route on... par souci, là, de la qualité du projet de loi, qu'on décide de modifier par la suite, là, les dispositions. Ce n'est pas inorthodoxe, là.

Mme Dufour : Puis il n'y a pas de groupe qui demandait ce changement-là, là, c'est vraiment venu...

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Est-ce que ça va comme ça?

Mme Dufour : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui? Parfait. Est-ce qu'on a une autre question sur l'amendement? Non? Alors, s'il n'y a pas d'autre question, est-ce que l'amendement de l'article 34 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Est-ce que l'article 34, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Parfait. Alors, nous en sommes maintenant à l'article 35. Mme la ministre.

Mme Duranceau : O.K. Alors, les dispositions... Bien là, je vais lire l'amendement, hein, parce que c'est ça, on l'abroge, «right»? Donc, article...

Le Président (M. Schneeberger) : ...il faut lire l'article même s'il est abrogé.

Mme Duranceau : Ah oui? O.K. Je suis la procédure. Donc : Les dispositions de l'article 1965 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le (indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi), continuent de s'appliquer à l'égard de toute demande d'éviction introduite au Tribunal administratif du logement avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

Donc, il y a un amendement, M. le Président, et l'amendement, c'est de retirer l'article 35 du projet de loi. Et le commentaire relatif à ce retrait, c'est que l'article 35 ne serait plus requis, en raison de l'amendement proposé à l'article 34 du projet de loi qui regrouperait, dans un même article, les règles transitoires prévues aux articles 34 et 35.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Est-ce qu'il y a des questions? Non? Alors, s'il n'y a pas de question, est-ce que l'amendement de l'article 35 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Est-ce que l'article... Dans le fond, l'article... il n'y a plus d'article, mais il faut l'adopter quand même, étant donné qu'il est retiré.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Pas d'adoption? Parfait. Alors, excusez-moi.

Alors, nous allons passer au prochain article. Je pense, si les notes sont bonnes, que c'est un amendement que vous introduisez.

Mme Duranceau : Oui. Alors, ça, c'est un vrai amendement qu'on introduit dans le projet de loi. Quand je dis «vrai», là, c'est que ce n'est pas une question d'écriture. Alors, l'amendement que l'on vous propose ici, c'est d'insérer, avant l'article 1 du projet de loi, le suivant. Donc, 0.5...

Des voix : ...

Mme Duranceau : Alors, l'article 0.5.1, article 1943 du Code civil du Québec :

Insérer, après l'article 0.4.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

0.5.1 L'article 1943 de ce code est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant. Donc :

«L'avis doit, de plus, reproduire le contenu des articles 1945 et 1947 et indiquer la durée proposée du bail si le locateur propose de la modifier.»

Alors, cet amendement propose d'introduire, dans le projet de loi, un nouvel article modifiant l'article 1943 du Code civil afin que soit reproduit, dans l'avis du locateur informant le locataire de son intention d'augmenter le loyer, le contenu des articles 1945 et 1947, lesquels prévoient les droits et recours relatifs à la contestation de la hausse proposée par le locateur.

Alors, l'objectif poursuivi par ça, c'est vraiment de s'assurer que le locataire est informé de l'ensemble de ses options suivant la réception d'un avis de modification de bail. Alors, voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci. Est-ce qu'il y a des questions sur l'amendement? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Donc, la ministre vient de mentionner qu'on veut, dans le fond, informer les locataires de l'ensemble de leurs droits. C'est effectivement le cas à l'article 1945, où on dit que... je vais vous le lire, là : «Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.» Et aussi... Bon, ça fait qu'il y a d'autres éléments, mais c'est moins pertinent.

Ça fait que c'est bien, O.K., on indique ça, mais on indique aussi l'article 1947. Et là, l'article 47, c'est plutôt que... on parle plutôt du locateur qui, lui, «peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail. S'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.»

Donc, ici, on vient informer que, bien, le locateur, lui, il peut se défendre d'une certaine façon. Donc, ce n'est pas qu'on veut donner toutes les options aux locataires, on veut aussi... bien, c'est ça, parler des options du locateur. Est-ce que je me trompe?

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça? Oui. Alors, est-ce qu'il y a des...

Mme Dufour : Bien, j'ai posé une question, là.

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

Mme Duranceau : Je m'excuse. Je m'excuse.

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

• (12 heures) •

Mme Duranceau : Pouvez-vous répéter la question?

Mme Dufour : Bien, dans le fond, la ministre indiquait qu'on voulait nommer... dans le fond, aviser les locataires de leurs options dans l'avis, mais de... toutes leurs options, mais on indique aussi les options que le locateur peut prendre, à sa disposition. Donc, ce n'est pas que les droits ou les options du locataire qu'on va mettre dans l'avis, on va aussi mettre ceux du locateur, avec l'article 1947, non? C'est ça, ma question.

Mme Duranceau : Oui. Je suis dans l'équilibre, là, tout le monde doit connaître ses droits et obligations.

Mme Dufour : Non, mais c'est que ça ne faisait pas partie des explications qui ont été données par la ministre.

Mme Duranceau : Ah! je m'excuse. Je m'excuse.

Mme Dufour : Alors, quand même, il faut le souligner, là, que ce n'est pas juste les options du locataire qui sont présentées, c'est aussi les options du locateur. Est-ce que ça peut faire peur à du monde? Je ne le sais pas, mais je fais juste le souligner, que ce n'est pas... c'est ça, ce n'est pas juste les options du locataire.

Mme Duranceau : Précision, l'article 1947, là, le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal, O.K., dans le mois de la réception de l'avis de refus, mais c'est qu'il y a le refus du locataire, là, qui est inclus dans l'article 1947. Ça fait qu'on vient juste dire : Regarde, quand le locataire refuse, il est tout à fait dans son droit de refuser, bien là, il y aura... tu sais, le locateur pourra ou pas...

Mme Dufour : Aller au TAL.

Mme Duranceau : ...aller au TAL, c'est ça. Bien, c'est transparent. Le but, là, de cette affaire-là, c'est vraiment transparence, que tout le monde comprenne. Parce que ce qu'on entend, c'est que, souvent, les gens, par peur de perdre leur logement, bien, ils n'osaient même pas refuser ou challenger l'augmentation qui leur était proposée. Ça fait que je pense que, là, au moins, les droits sont énoncés clairement, là, dans l'avis.

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

Mme Dufour : Et comment ça va s'opérer? L'avis, est-ce qu'il est produit par le TAL, tu sais, l'avis que les locateurs utilisent? Ce n'est pas quelque chose que j'ai eu à utiliser, moi-même, donc je me demandais comment ça se s'opère dans... quand ça a lieu, là, ces avis-là?

Mme Duranceau : Bien, le TAL a un formulaire, là, qui n'est pas un formulaire prescrit mais qui est un formulaire suggéré, qui peut être utilisé, puis éventuellement, ça va être dans le nouveau bail. C'est ça qu'on veut élaborer, là.

Mme Dufour : Bien, je veux dire, l'avis qui va être mis... qui va être sur le site du TAL pour aider les propriétaires va être mis à jour avec ces deux articles-là. Ils vont être inclus?

Mme Duranceau : Oui. Il les contient déjà. L'avis du TAL, il les contient déjà. C'est juste, si, toi, tu fais ton avis sur Word, chez vous, bien, tu n'étais pas obligée de les mettre, ces informations-là. Là, on dit : Bien, il va falloir les ajouter au modèle maison que les gens utilisent.

Mme Dufour : O.K. Là, ils vont devoir recopier les articles ou faire des... fournir des photocopies ou...

Mme Duranceau : Ou prendre le formulaire du TAL, qui, finalement... Tu sais, un peu comme quand tu regardes à l'OACIQ, là, pour les achats ou ventes de maisons, bien, tu sais, c'est des formulaires qui sont prescrits. Dans ce cas-là, ils sont prescrits. Le TAL ne les oblige pas, mais ils contiennent toute l'information. Ça fait que ça a le mérite d'être simple, au moins, si tu veux l'utiliser.

Mme Dufour : Puis, dans ce cas-là, pourquoi on... Je lance une idée, là, puis ça n'a pas été discuté nulle part, mais est-ce que ce genre d'avis là, ça ne devrait pas être prescrit, comme vous dites, que ce soient ceux du TAL, puis comme ça, il n'y a pas de possibilité de s'être trompé, d'avoir omis quelque chose? Tu sais, je pose la question, là, parce que ce serait peut-être plus simple pour tout le monde, tout le monde aurait toujours le même genre d'avis.

Mme Duranceau : Bien, on prescrit le contenu, là, tu sais, en venant dire ce que ça doit contenir, mais, en même temps, tu sais, on pense que ça, c'est suffisant, là. Là, je donne l'exemple de l'OACIQ, là, mais il y a d'autres enjeux à avoir tous ces formulaires prescrits là, puis il faut que tu paies à chaque année pour les avoir puis... Au moins, là, on a un modèle qui est simple et on sait ce qu'il doit contenir, mais chacun peut avoir sa formule, selon ses systèmes puis selon comment ils veulent le gérer, là.

Mme Dufour : Mais, admettons que l'avis ne contiendrait pas l'article 1945 ou la moitié de l'article 1945, je ne sais pas, qui... c'est quoi... qu'est-ce qui arrive?

Mme Duranceau : Bien là, c'est ça, s'il y a un préjudice, des fois, le tribunal va rendre quoi inopposable? L'avis. Ça fait que le... Bien là, il ne contiendra pas tout, là. Peut-être juste expliquer, techniquement, comment ça se...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, allez-y, juste... pas besoin du consentement, ça a déjà été fait, juste dire votre nom pour les fins de transcription.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président, Patrick Simard.

Alors, ce que l'on fait déjà, c'est que le tribunal analyse le contenu de l'avis. Dans la mesure où les mentions obligatoires ne sont pas là, on regarde si le locataire en subit un préjudice dans ce cas-ci et on peut aller jusqu'à invalider l'avis, le rendre inopposable.

Mme Dufour : Excusez-moi, je... excusez-moi.

M. Simard (Patrick) : Ça va? Je le reprends?

Mme Dufour : Oui, pouvez-vous juste répéter? Je suis désolée.

M. Simard (Patrick) : Avec plaisir. Alors, on le fait déjà, d'accord? Donc, c'est une pratique qui est connue chez nous. Donc, dans la mesure où l'avis ne contient pas les mentions obligatoires prescrites, le tribunal peut, si le locataire, dans ce cas-ci, en subit un préjudice, totalement invalider l'avis, le rendre inopposable.

Mme Dufour : O.K., le rendre inopposable, s'il y a un préjudice, s'il y a... O.K., puis ça, c'est à lui de le démontrer, j'imagine, au locataire, le préjudice?

M. Simard (Patrick) : C'est dans le cadre de l'audience. Dans la mesure où... Si c'est une information... Par exemple, je veux juste vous donner un exemple un peu anodin, là, mais l'augmentation de loyer, si on dit : Je t'augmente de 20 \$, mais le 20 \$, finalement, le calcul est mal fait, est-ce que l'avis est invalide pour autant? On va en discuter, on va analyser la preuve et on décidera à ce moment-là. On ne va pas nécessairement, dans tous les cas, invalider un avis parce qu'il y a une mention qui est erronée, par exemple. Alors, dans ce cas-là, cependant, plus précisément, s'il y a une mention qui est manquante, bien, elle est manquante, alors que le législateur la requiert. Je ne veux pas présumer des décisions qui seront rendues, mais on peut imaginer que nos interventions seront un petit peu plus sévères dans ce cas-là.

Mme Dufour : O.K. Donc, si, dans le futur, un avis ne contiendrait pas ces deux articles-là, et particulièrement l'article 1945, vous pensez que le tribunal pourrait invalider ou le rendre inopposable, vous avez dit, l'avis. C'est ce que vous dites?

M. Simard (Patrick) : Absolument, ça fait partie des conclusions que le tribunal peut rendre, tout à fait.

Mme Dufour : Puis là est-ce que... Là, on suppose, à ce moment-là, que tous les propriétaires vont devoir être au courant de ça et mettre à jour leur modèle maison. Comment on les avise? Comment les propriétaires, eux, vont être mis au fait de ce changement-là? Parce que ce n'était pas dans l'article... dans le projet de loi initial, là, c'est un amendement. Comment on va... Ça n'a pas fait les nouvelles, etc. Comment on va s'assurer qu'ils soient au courant de cette nouvelle obligation là pour eux?

M. Simard (Patrick) : M. le Président, alors, le tribunal a deux missions. L'une d'entre elles, la plus connue, c'est l'adjudication, mais l'autre également, c'est la mission d'information. Alors, le TAL va s'assurer de rendre l'information disponible à la fois sur le site Internet, dans nos publications, sur Instagram, notamment. Donc, on va faire cette publication-là, et je vais également ajouter à cela... Pour reprendre le propos de la ministre, le bail contient aussi des modèles d'avis. Alors, le prochain formulaire de bail sur lequel on travaille contiendra ce modèle-là. Alors, je pense que la diffusion, pour nous, m'apparaît être suffisante quant à l'information.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va comme ça?

Mme Dufour : Moi, ça me va. Merci, M. le Président.

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

M. Fontecilla : Oui. Dans l'absolu, il y a trois possibilités. Suite à un avis de modification qui vise à augmenter le loyer, il y a trois possibilités, soit accepter l'augmentation et rester — je ne suis pas dans le langage juridique, hein — soit refuser l'augmentation et rester, soit refuser l'augmentation et partir.

Dans le deuxième cas de figure, bon, dans... pour accepter l'augmentation et rester, si le locataire ne répond pas, il est réputé d'avoir accepté. Dans le deuxième cas de figure, refuser l'augmentation et rester, il doit, dans les 30 jours suivants, signifier ce refus-là, et le propriétaire, il peut... libre à lui d'aller en procédure de fixation de loyer. Et le troisième, bien, refuser et quitter, il n'y a plus rien à faire, voilà. Donc, c'est surtout dans le deuxième, là, où il y a,

comment dire, un échange... il y a des gestes à poser, tout d'abord le locataire, ensuite le propriétaire, et l'article de loi, ce qu'il nous dit, c'est que... Bien, ça, ce n'est pas codifié en tant que tel dans le Code civil ni... mais ce que je viens de dire, c'est, comment dire, une supposition logique des dispositions, là, de 1943, ce n'est pas... Le formulaire, en tant que tel, n'est pas formulé ainsi, là, dans le Code civil, à moins que je me trompe.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que nous avons une réponse? Oui?

• (12 h 10) •

M. Fontecilla : Ceci étant, si ce que je dis est vrai, je vais continuer, là, on a... parce qu'il y a beaucoup, beaucoup d'avis qui sont envoyés sous cette forme-là, avec trois choix, mais il y a énormément d'avis qui ne correspondent pas tout à fait à ces trois choix-là mais correspondent plutôt à deux choix, là, c'est-à-dire «j'accepte et je reste» ou «je refuse et je quitte». Beaucoup de locataires, et je l'ai vu, moi, de mes propres yeux, là, des avis d'augmentation, là, qui ne contiennent que ces deux choix-là, il n'y a pas la solution intermédiaire qui est «je refuse et je reste».

Donc, si je comprends bien l'esprit de cet article de loi là, ça vient, comment dire, encadrer ces... l'obligation d'informer sur ces trois possibilités-là en incluant les articles de loi. Or, on le sait, dans notre société, il y a beaucoup, beaucoup de gens qui ont des difficultés de lecture et d'écriture en partant. Ensuite, même lire un article de loi, là, pour quelqu'un qui est habitué à lire et à écrire, là, ce n'est pas toujours évident.

Pourquoi ne pas choisir une autre voie, plus simple, plus claire, pour tout le monde, et pour les propriétaires et pour les locataires, c'est-à-dire de codifier ces trois possibilités-là? Et je comprends qu'on adopte, donc, l'avis qui devra... Pour une augmentation de loyer, si on adopte cet article-là, on va... soit que l'avis contient obligatoirement l'article 1943... corrigez-moi, 1945 et 1947 où, je suppose, le Tribunal administratif du logement va fournir, gratuitement, j'espère, c'est juste un document, là... Non, Mme la ministre?

Mme Duranceau : J'attends, là, j'attends de voir où vous allez.

M. Fontecilla : O.K., fournir un formulaire, donc, qui contient les droits, mais pourquoi ne pas aller au plus simple et codifier, soit dans le Code civil ou que même le TAL le fait, c'est à vous de m'en informer... contenant ces trois choix-là, qui sont très simples à comprendre, on n'a pas besoin de lire trois articles de loi qui sont quand même complexes et qui peuvent induire... qui peuvent confondre beaucoup, beaucoup, beaucoup de locataires et des locataires aussi, et donc aller au plus simple, et qui est très simple à comprendre, soit «j'accepte et je quitte», soit «je refuse et je reste», soit «je refuse et je quitte».

Mme Duranceau : ...deux fois la même affaire.

M. Fontecilla : Attendez, je me suis mélangé peut-être, voilà, donc, soit «j'accepte et je reste», soit «je refuse et je reste» et soit...

Mme Duranceau : «Je refuse et je quitte».

M. Fontecilla : Voilà. Pourquoi ne pas aller au plus simple?

Mme Duranceau : Bien, c'est ça, c'est ça qu'on veut faire.

M. Fontecilla : Non, mais c'est parce que vous proposez... c'est qu'il faut reproduire les contenus des articles 1945 et 1947. Donc, dans l'avis en tant que tel, il faut qu'il y ait l'article 1945 et 1947, ce qui est déjà compliqué. Soit qu'on le transcrit, soit qu'on fait un copier-coller, puis ensuite il y a toute la question de la compréhension, là. Donc, chaque... Mme Caron, là, qui est locataire ou locateur, peu importe, là, qui a 77 ans, là, va devoir comprendre... Ça peut être très complexe. Pourquoi ne pas faire un effort de simplifier la vie des gens, là, et ramener ça à la plus simple expression, qui sont trois choix très simples à comprendre?

Mme Duranceau : Oui, bien, je pense qu'il faut qu'ils comprennent...

M. Fontecilla : Ce qui n'exclurait pas, évidemment, d'ajouter des articles de loi, là, c'est-à-dire, en plus de... Si vous voulez, on peut les mettre : Ces trois choix-là découlent des articles 1945 et 1947, qui se lisent comme suit...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Alors, est-ce que nous avons un élément de réponse de la part de la ministre ou est-ce qu'elle souhaite suspendre pour y réfléchir?

Mme Duranceau : Oui, bien, je voudrais juste dire que l'avis... Comme il y a un formulaire, encore là, qui existe, là, qui n'est pas obligatoire, qui est exactement comme vous le suggérez, là, «j'accepte le renouvellement du bail avec ces modifications», «je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail» puis «je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement», sauf que... Puis là on jase, là, mais, quand tu refuses puis tu restes dans ton bail, bien, il se passe quand même quelque chose, là, puis ça, il faut quand même informer le locataire que tu as le droit de faire ça, mais le propriétaire va quand même avoir des mesures, parce qu'il ne faudrait pas que les gens se mettent à penser

que tu refuses, tu restes là, mais c'est de nécessairement... C'est peut-être la fin de l'histoire, mais ce n'est peut-être pas la fin de l'histoire. Ça fait qu'il faut quand même les informer de ça, non?

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

M. Fontecilla : Bien, tout à fait d'accord, tout à fait, il pourrait y avoir une indication qui renvoie à une explication disant : Si vous refusez et vous voulez rester, bien, le propriétaire peut utiliser... attendez, c'est 1945, où ça renvoie directement... Je ne dis pas qu'il faut enlever absolument la transcription de l'article de loi. Ce que je dis, c'est qu'il faudrait la compléter par une formulation qui est déjà largement utilisée par le TAL et qui... Il pourrait y avoir les deux façons, la façon la plus simple, c'est la plus simple expression, et qui renvoie... selon les articles 1945 et 1947.

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

Mme Duranceau : Oui, bien là, on est dans la rédaction... Bien, c'est l'avis, c'est ça, non, pas l'article de loi. C'est l'avis, ce qu'il doit contenir. On peut-tu tout suspendre puis juste essayer de se comprendre?

Le Président (M. Schneeberger) : Je vous l'ai offert. Il n'y a pas de problème, on peut suspendre.

Mme Duranceau : Oui, oui. Non, non, c'est bon. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous suspendons.

(Suspension de la séance à 12 h 17)

(Reprise à 12 h 30)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux et, compte tenu de l'heure, nous devons suspendre les travaux.

Alors, je suspends les travaux jusqu'après la période des affaires courantes. Alors, un bon midi à tous.

(Suspension de la séance à 12 h 31)

(Reprise à 15 h 22)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon après-midi à tous. La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux.

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

Ce matin... en suspendant nos travaux pour l'heure du midi, nous étions sur l'amendement déposé par la ministre, l'amendement 0.5.1. Il y avait des discussions là-dessus. Alors, on continue les discussions sur ce point. La députée de Mille-Îles avait soulevé un questionnement. Alors, je ne sais pas si la ministre, sur l'heure du midi, avait des réponses plus claires. En tout cas, je vous laisse poursuivre là-dessus.

Mme Dufour : En fait, ce n'était pas... Je pense que c'était plutôt des éléments soulevés par le collègue de Laurier-Dorion, là. Moi, je vais arriver avec d'autres questionnements, mais pas nécessairement exactement ça. C'est par rapport à l'avis.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

Mme Duranceau : O.K. Je peux offrir peut-être quelques commentaires. On a regardé d'autres façons de libeller l'article, là, mais je pense que ça complexifie... Là, restons juste au niveau du Code civil, de l'écrire autrement, c'est plus lourd que de référer au contenu de cette façon-là. Bien évidemment, on ne s'attend pas à ce que l'avis... Ça dit : «L'avis doit, de plus, reproduire le contenu des articles 1945 puis 1947», mais on ne s'attend pas à ce qu'un locateur écrive articles 1945, 1947, on s'attend à ce qu'il écrive le contenu.

Bon, maintenant, le contenu, c'est ce que le député de Laurier-Dorion décrivait, les trois options possibles, et ça, le formulaire... il y a un avis, là, qui existe, qui est produit par le Tribunal administratif du logement, qu'un locateur peut utiliser. Il n'est pas obligé, mais il peut l'utiliser, puis il est vraiment simple, puis il décrit ça dans les termes que vous suggérez. Puis la réponse à cet avis-là, bien, c'est aussi un formulaire qui est disponible. Tu as trois cases puis tu coches celle qui te convient. Ça fait que les formulaires existent, ils sont simples. Dans le bail, on va reproduire le contenu des articles de loi. C'est déjà là ou ce n'est pas là?

Une voix : ...

Mme Duranceau : C'est déjà là. Dans le fond, on vient ajouter ça pour que, sur les formulaires maison, dans le fond, il y ait toute l'information puis que les gens sachent qu'il y a une option qui est celle de ne pas être d'accord, de rester quand même, puis, après ça, on va en fixation de loyer. Mais moi, je ne pense pas que c'est au niveau du Code civil qu'il faut être plus complexe dans la rédaction. Je pense que c'est au niveau des formulaires qu'il faut que ça soit clair, puis là ce qu'on voit, c'est que c'est clair. Puis on peut vous les partager au besoin, là, sinon, mais je suis ouverte honnêtement à vos suggestions.

Le but de ça, c'est juste de mieux informer le locataire. Ça fait que c'était ça, notre objectif là-dedans, mais je vous écoute sur... Puis on ne veut pas rajouter du «red tape» non plus du côté des propriétaires avec des formulaires obligatoires. On n'est pas là-dedans, là, dans le locatif, là, ça fait que... On en a assez à Revenu Québec.

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

Mme Dufour : Oui, merci, M. le Président. Dans le fond, je vais juste mentionner quelque chose qui a été mentionné lorsqu'on était suspendus. Moi, je suggérerais qu'on utilise l'avis du TAL, qui est déjà existant, dans tous les cas, dans le fond, ne pas laisser des avis maison, où là, effectivement, il serait possible de reproduire exactement le contenu de 1945 et 1947 sans que les gens comprennent qu'est-ce que ça veut dire. Ils ne seraient pas en défaut. Ils ne seraient pas en défaut du tout de faire ça, parce que c'est ce qu'on leur dit, que ça doit reproduire le contenu de ces deux articles-là. Donc, ma suggestion, c'était tout simplement que tout le monde utilise le même formulaire, celui qui est officiel, du TAL, et, comme ça, il n'y aurait pas d'ambiguïté pour personne, il n'y aurait pas moyen de...

Parce que ce que le collègue de Laurier-Dorion disait, c'est qu'il y avait des cas où est-ce qu'il y avait certaines cases, entre guillemets, qui étaient manquantes, certains éléments, et que les gens ne comprenaient pas nécessairement ce qu'ils recevaient comme avis. Donc là, ça serait plus simple, à mon avis. Moi, c'était une suggestion. Je ne me battrais pas pour ça, mais je pense que ça viendrait, tu sais, enlever toute possibilité, là, d'avoir de l'ambiguïté pour les gens.

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

M. Fontecilla : Donc, si je lis l'amendement tel qu'il est : «L'avis doit, de plus, reproduire le contenu de 1945 et 1947», contenu qui arrive aux trois options dont on parlait ce matin. Et, en général, une personne, un locateur qui va... qui lit ça, va dire : Bon, mais là, reproduire... Pour moi, si, à l'école, on me dit : Reproduisez sur votre feuille tel article, je vais le copier...

Mme Duranceau : L'article, bien oui...

M. Fontecilla : ...je vais copier l'article.

Mme Duranceau : ...pas le numéro, l'article, le contenu de l'article.

M. Fontecilla : Oui, bien, mot à mot. Donc, d'une part, le locateur, il va devoir aller chercher cet article-là, 1945 et 1947. Ce n'est pas tout le monde qui est habile, etc, là. Il y a beaucoup de gens qui n'ont jamais vu, ni de près ni de loin, le Code civil du Québec. Effectivement, il se trouve sur Internet. Heureusement qu'après quatre ans, là, je commence à être un peu plus familier, là, pour aller chercher des articles, mais ce n'est pas à la portée de tout le monde, tout d'abord. Juste parce qu'on l'a dit, 1945 et 1947, les gens n'ont aucune idée de quoi il s'agit. Là, ils vont se dire : Je dois reproduire ces deux articles-là. O.K. Finalement, ils arrivent, là, à trouver l'article, là, 1944 et 1945 et là ils commencent à se casser la tête. Qu'est-ce que ça veut dire? Donc...

Parce qu'en quelque sorte, c'est comme ça, le Code civil, là, c'est du langage juridique, là, et il doit arriver à la conclusion en bout de compte... en bout de ligne, là, qu'il doit arriver à trois possibilités, celles qu'on a nommées tantôt : J'accepte et je reste, je refuse et je reste ou je refuse et je quitte. Mais ce n'est pas écrit tel quel dans le Code civil, là, c'est une... comment dire, c'est une déduction logique qui est tout à fait correcte, là, comme déduction logique, là, mais ce n'est pas à la portée de tout le monde. Et donc, moi, je pense que cette formulation-là va mêler plus que ça va clarifier la chose.

Mme Duranceau : ...on ne va pas là?

M. Fontecilla : Non, parce qu'il y a une autre problématique, là, qui vient s'ajouter, et c'est que, souvent, on va avoir des avis d'augmentation de loyer tronqués, c'est-à-dire il manque une des trois possibilités, parce que, pour beaucoup — je ne veux pas qualifier la bonne ou la mauvaise foi, hein — pour beaucoup de gens, c'est : Voici une augmentation de loyer. Tu acceptes et tu restes, tu refuses et tu quittes. C'est comme... C'est clair comme ça, là. Mais non, il y a une troisième option, qui est la fixation des loyers, mais beaucoup de gens ne le savent pas, ni les locateurs ni les locataires, enfin, surtout les locataires, je pense, là, mais...

Donc, comment résoudre ce problème-là? Ce serait en inscrivant d'une façon, soit dans le Code civil... Je comprends qu'il y a une réticence. En fait, j'aimerais bien comprendre... mieux comprendre la réticence de la partie... du parti ministériel à l'inscrire tel quel sur le Code civil, ou via le Tribunal administratif du logement qui compare les formulaires du bail. Tout le monde sait qu'au Québec il n'y a pas cinq formulaires pour le bail, il y en a juste un.

Ça, c'est une vérité pour tout le monde. Mais que ce formulaire-là, qui est couramment... ce formulaire-là... cette procédure-là qui est couramment utilisée, à tous les ans, il peut y avoir des augmentations de loyer, et on doit les communiquer avec... on doit les communiquer au locataire.

Donc, comment régler ce problème-là? Soit qu'on l'inscrit dans le Code civil, soit que le TAL trouve une façon de faire en sorte que ces trois possibilités-là sont signifiées de façon claire pour... D'une certaine façon, c'est relativement simple de communiquer ces trois possibilités-là, mais il y a toutes sortes de façons de les écrire. Si on les laisse à la discrétion des locataires, il peut y avoir plusieurs types d'interprétation, et ça induit en erreur tout le monde.

Donc, pour moi, le plus simple pour moi, ce serait de l'inscrire dans le Code civil. Vous me dites, Mme la ministre, que c'est... ça ne se fait pas, mais je n'ai pas très bien compris pourquoi ça ne se fait pas, de l'inscrire.

• (15 h 30) •

Mme Duranceau : J'offre une seconde ronde d'explications.

M. Fontecilla : Vas-y.

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

Mme Duranceau : Alors, dans le code... Je pense que d'un point de vue rédactionnel, dans le Code civil, c'est bien écrit, là, entre juristes, là, on va... tout le monde se comprend, puis c'est simple, on ne répète pas des termes. Parce que là, de répéter 1945 en termes plus simples, puis 1947 en termes aussi plus simples, bien, qu'est-ce que ça donne d'avoir 1945 puis 1947 comme articles? Ça va juste créer de la confusion entre ce qu'on répète à moitié puis les vrais articles de loi.

Je pense qu'au niveau du Code civil, on vient inclure l'obligation, qui est dans le but de... Tu sais, comme je disais tantôt, si vous voulez qu'on l'enlève, on va l'enlever, là, mais c'est vraiment dans le but de mieux informer le locataire. Le vrai outil pour M. et Mme Tout-le-monde, là, autant le bailleur, que le locataire, c'est les formulaires du TAL puis c'est le bail. C'est vulgarisé là-dedans, en tout cas un peu, là, c'est vulgarisé plus que dans la loi, puis on comprend mieux où on s'en va avec ces exigences-là.

Ça fait que moi, je pense qu'on devrait bien plus s'attarder à l'exécution puis les outils pour bien informer, mais au moins, ça, ça vient prévoir dans la loi que c'est une information qui doit être transmise au complet au locataire pour éviter des cas, comme vous disiez tantôt, où c'est tronqué, puis la troisième option n'est pas là ou celle du milieu n'est pas là. Donc là, si un avis ne contenait pas les trois, vos comités logement sont allumés, là, bien là, l'avis, il n'est pas opposable, il n'est pas bon. Donc, tu ne peux pas exiger... tu ne pourras pas faire ton augmentation de loyer, tel que convenu, ou, en tout cas, le locataire va pouvoir, «right», présenter quelque chose au tribunal, puis l'avis ne sera pas jugé acceptable.

M. Fontecilla : Moi, je prends ça...

Mme Duranceau : Bien, c'est ça que je pensais.

M. Fontecilla : ...mais, s'il n'est pas opposable, où est-ce que ça va être écrit, où est-ce que ça va être... Ça devrait apparaître dans le Code civil.

Mme Duranceau : Bien là, les gens... Le locataire qui le lit, ou bien les comités logement qui aident le locataire en question, lui, il le sait que la loi exige que les trois options soient indiquées. Si elles ne sont pas là, bien là, il y a quelqu'un qui va se faire dire que son avis n'est pas bon.

M. Fontecilla : Donc, ça prendrait... Le locataire, s'il reçoit un avis qui n'est pas conforme, d'augmentation de loyer, donc, s'il ne répond pas... bien, en fait, qu'est-ce qu'il va... Il dit : Bon, il n'est pas conforme. Je ne suis pas... option, je ne suis pas obligé de répondre, donc, l'avis d'augmentation n'a aucun effet. Et le propriétaire, bon, comment est-ce... Le temps passe, il n'a pas eu de réponse, donc, il n'a pas répondu, donc, il a accepté, et il va s'attendre à une augmentation.

Vous voyez, là, la mécanique, je la trouve... mais je suis tout à fait d'accord, si l'avis n'est pas conforme, il devrait... C'est quoi, le terme qui... il n'est pas opposable, c'est le terme que vous avez utilisé?

Mme Duranceau : Oui.

M. Fontecilla : Donc... mais ça devrait être écrit quelque part, il me semble.

Mme Duranceau : Est-ce que vous me permettez de laisser Me Simard répondre...

M. Fontecilla : Tout à fait, discutez-en.

Mme Duranceau : ...parce que je pense que, lui, il le voit dans l'application. Ça va être plus clair comme réponse.

Le Président (M. Schneeberger) : M. Simard, vous vous présentez.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, Patrick Simard, président du Tribunal administratif du logement.

Alors, pour répondre peut-être à une partie de votre interrogation, je pense que c'est important de rappeler que le formulaire de bail obligatoire contient, à son endos, tous les formulaires... ou plutôt tous les avis, les modèles d'avis, dont notamment celui du locataire, lorsqu'il répond. Et le document, là, qui est à l'endos, qui est la suite du contrat de bail, énonce clairement les trois options qu'il a. Alors, il est déjà en sa possession, cet avis-là, dès lors qu'il signe le bail obligatoire. Il s'agit juste d'aller à l'endos du bail, et ce modèle de réponse contenant les trois options est inclus.

Par ailleurs, si on n'est pas en possession du bail, le TAL énonce sur son site... le même modèle, plutôt, qui est à l'endos du bail, il est disponible à part dans un autre format. Donc, il m'apparaît assez accessible, d'une part. D'autre part, dans la mesure où, pour répondre à votre préoccupation, il s'avérerait que l'avis ne contient pas les trois... les options que la loi prescrirait maintenant, il est de jurisprudence constante chez nous que, dans la mesure où il y a un préjudice et, je serais tenté de vous dire, si on ne m'offre pas une option à laquelle j'ai droit, j'ai probablement un préjudice, cet avis-là pourrait être déclaré par le tribunal comme étant inopposable, donc sans effet. Il n'existe pas.

Alors, ceci étant, je vais juste revenir à ce que je disais d'entrée de jeu, ces documents-là sont disponibles dès lors qu'on signe le bail, lorsqu'on... on a juste à le retourner, à son endos. Alors, ça m'apparaît assez simple, dans l'organisation des relations entre les parties, de trouver les bons avis puisqu'ils sont déjà en leur possession dès qu'on signe le bail. Il s'agit juste d'aller à l'endos, tout est là.

Mme Duranceau : On le voit. Si vous voulez qu'on suspende pour regarder le document, on peut vous le montrer.

M. Fontecilla : ...je vous crois. Je vous crois, mais voilà, c'est parce que... je vous crois, mais la dernière fois que j'ai regardé un bail, est-ce que j'ai été amené, motivé à aller voir l'endos du bail? C'est comme l'endos de notre relevé de carte de crédit, hein, on ne regarde pas ça souvent, hein? Et il faudrait... évidemment, il faut lire toujours les petits caractères. Est-ce que tout le monde le fait, là? C'est la raison d'être des petits caractères, là, justement pour que ce soit ardu pour tout le monde de le faire. Je ne veux pas dire que l'endos du bail, c'est des petits caractères, pas du tout...

Mme Duranceau : Non, non, mais là, c'est ça, là, il faut présumer que le... Tu sais, ça marche pareil, là.

M. Fontecilla : ...il y a beaucoup de gens qui ne sont pas portés à aller voir l'endos du bail. Et la critique n'est pas... pas la critique, là, mais, en fait, l'observation n'est pas tellement... Je pense que le TAL fait son travail de mettre à la disposition des gens, là. C'est lorsque des locateurs, de façon malveillante ou pas, ce n'est pas ça, le problème, là, ne donnent pas la bonne information parce qu'ils ne sont pas tenus d'utiliser... ils peuvent faire des avis maison et ils fournissent une information complète. Et souvent, et là je tombe dans la malveillance, il y a des augmentations de loyer qui sont expressément faites pour induire les locataires en erreur et les mettre devant un choix qui est celui de quitter, finalement, là.

Alors, comment réduire au maximum, c'est en obligeant, selon moi, d'une certaine façon, les locateurs à l'inclure. Comment ça pourrait être fait pour que ce ne soit pas redondant? Parce que c'est ça que vous êtes en train... si je crois comprendre, là, c'est qu'on ne veut pas être redondant par... dans l'article 1943, par rapport aux articles 1945 et 1946. Non, pardon, 1947...

Mme Duranceau : Si je peux me permettre.

M. Fontecilla : Oui.

Mme Duranceau : C'est parce que je ne trouve pas que c'est dans la loi qu'il faut aller compliquer la rédaction. Ce que vous décrivez comme problématique, ce n'est pas quelqu'un qui est en train de lire le Code civil qui a... Tu sais, le problème de la personne que vous décrivez, ce n'est pas une personne qui lit le Code civil, ça fait que c'est vraiment dans l'application. Là, on dit : Le bail, il contient déjà cette information-là à son endos. Là, on vient exiger que les avis maison contiennent aussi l'information. Puis, dans un cas où l'avis maison ne contiendrait pas l'information puis que ça cause un préjudice, bien, il y a un recours, tu sais. Alors, on vient donner un droit additionnel, encore là, aux locataires.

Puis, je pense, le débat, il ne devrait pas être par rapport à comment c'est écrit dans la loi. C'est vraiment, administrativement, comment on va faire connaître cette mesure qui existe déjà, là, en fait, qui est déjà dans le formulaire de bail. Tu sais, je pense que ça s'applique aux formulaires maison. Puis là je... tu sais, je veux dire, c'est quoi, la proportion de gens qui utilisent le formulaire maison versus bail, je ne sais pas, là.

M. Fontecilla : Moi, mon expérience, c'est que beaucoup de gens utilisent un formulaire maison, là, beaucoup de locateurs ne se réfèrent pas nécessairement... parce que les informations qui me parviennent, c'est que beaucoup d'avis ne comportent que deux options, non pas trois. Donc, de facto, c'est un formulaire maison, là.

Mme Duranceau : C'est ça, cette proposition-là, c'est pour s'assurer que tous les locataires, peu importe qui est leur locateur, sont bien informés de leurs droits, puis ça va... Ceux qui utilisent le formulaire maison, bien, il faut que leurs avis contiennent ça. Ça fait que c'est une mesure additionnelle pour protéger les locataires, qu'on veut mettre en place.

M. Fontecilla : Et ce que Me Simard vient de nous dire, c'est que... il a utilisé le conditionnel, là. Moi, j'aimerais savoir, là, s'il y a une jurisprudence, au Tribunal administratif du logement, là, lors d'un avis d'augmentation qui est tronqué, encore une fois, dont il manque une option sur trois, là, est-ce que cet avis est non valide? Quelle est la jurisprudence?

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

M. Fontecilla : Parce que tantôt vous avez parlé au conditionnel, «pourrait être contesté», etc., mais, si on va voir dans le passé, là, quelle est la jurisprudence dans ce sens-là?

• (15 h 40) •

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, vous allez répondre?

M. Simard (Patrick) : Avec plaisir. Alors, j'utilise le conditionnel parce que, si l'avis ne contient pas les mentions obligatoires telles que proposées, à ce moment-là, il pourrait être déclaré inopposable puisqu'il m'apparaît que ça pourrait causer préjudice de ne pas avoir l'ensemble des droits qui me sont offerts, les options qui me sont offertes. Je crois être capable, comme locataire, de démontrer peut-être un préjudice à n'avoir eu que deux options sur trois, et demander au tribunal de le rendre inopposable m'apparaît être une conclusion assez facile, je crois.

Ceci dit, je vais ajouter, peut-être, à votre propos d'il y a un instant quant au formulaire de bail, est-ce qu'il est souvent utilisé, est-ce qu'il est... est-ce que les gens vont jusqu'à l'endos... je me permettrai de vous dire, en 27 ans d'expérience dans ce domaine-là, bien souvent, les juges, chez nous, vont se faire plaider, par exemple, l'article 3, l'article 18. Vous aurez compris qu'il n'y a rien qui ressemble à ça dans le Code civil. Retournez le bail et vous allez voir, c'est l'article 3 du bail, à l'arrière, qui reproduit les articles du Code civil de manière vulgarisée. Alors, je serais davantage d'avis que les gens vont consulter l'endos du bail plus qu'ouvrir un code civil qu'ils n'ont probablement pas à la maison. Voilà.

M. Fontecilla : Oui. Ceci étant dit, je reviens à ma question. Est-ce qu'il y a une jurisprudence qui rend un avis d'augmentation nul parce qu'il n'y a pas les trois options qui ont été clairement spécifiées?

Mme Duranceau : Ce n'était pas dans la loi avant, là. Ce n'était pas requis par la loi avant, là, c'est... on vient de l'ajouter, là. Ça fait que, là, il n'y a pas encore de jurisprudence.

M. Fontecilla : O.K., mais le contenu existait, là, c'est-à-dire 45 et 47...

Mme Duranceau : Oui, mais il n'était pas obligatoire... Oui, mais ce n'était pas obligatoire, c'étaient des options, mais on n'obligeait pas de l'avoir dans l'avis. Dans l'avis, c'était seulement l'augmentation de loyer prévue, en pourcentage, en nombre, puis... je ne me souviens plus, là, mais nulle part l'avis ne devait contenir les trois options en question. Là, on vient ajouter cet élément-là. Ça fait qu'effectivement peut-être que, là, tu sais, je suis venue ajouter de l'information qui n'était pas... qui n'a jamais été problématique, mais vous me dites : C'est problématique, il y a juste deux des trois options qui sont souvent présentées. Ça fait que c'est ça qu'on vient régler, là.

M. Fontecilla : Pas d'autre commentaire, M. le Président.

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

Mme Dufour : ...micro? Oui. O.K., parfait. Alors, moi, je vais vous inviter à lire la deuxième section de l'article 1945 du Code civil, parce qu'on a lu la première, tout à l'heure, mais pas la deuxième : «Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail.»

Comment quelqu'un qui reçoit ça dans son avis peut comprendre qu'est-ce que ça veut dire? Il n'a pas le choix d'aller voir c'est quoi dans le Code civil. Bien, il ne sait même pas que c'est le Code civil, 1955, c'est... Ça, c'est la fameuse clause F, là, mais nous, on le sait, là, parce qu'on est dedans, là, mais personne ne va comprendre ça. Donc, moi, j'ai des grands doutes, là, sur... Tu sais, je comprends qu'on veut... c'est ça, on veut qu'il y ait plus de clarté pour les locataires, qu'ils soient conscients de toutes leurs options. Mais, tu sais, si le locataire demande à son propriétaire c'est quoi ça veut dire, peut-être qu'il... tu sais, il n'aura peut-être pas la bonne réponse, là. On ne sait pas comment il va l'interpréter.

Mais ça fait que, bref, moi, je reviens à l'idée que, si c'est vulgarisé dans l'avis que le TAL propose, pourquoi que tout le monde n'utilise pas ça? Beaucoup plus simple.

Mme Duranceau : Mais c'est déjà là, là, ça.

Mme Dufour : Oui, mais pourquoi on ne dit pas : Tout le monde utilise cette...

Mme Duranceau : Mais là vous voulez le rendre obligatoire, là. Là, on s'en va dans le formulaire, là, puis...

Mme Dufour : Bien, l'avis est obligatoire. L'avis est obligatoire, n'est-ce pas?

Mme Duranceau : Oui.

Mme Dufour : Donc, on ne rajoute pas un nouvel avis, là, on dit juste : Au lieu que vous fassiez votre avis maison, prenez celui du TAL. C'est tout. Le bail, c'est la même chose, ils ne peuvent pas créer un bail de même, là, il faut qu'ils prennent le bail qui est officiel. C'est semblable.

Mme Duranceau : De toute façon, la clause F, ça ne s'applique pas dans tous les cas, là. Ça s'applique dans les cas des logements de moins de cinq ans.

Mme Dufour : Non, mais quand on dit qu'on doit reproduire le contenu des articles 1945 et 1947, bien, le 1945, il implique de parler du 1955. C'est dedans, mais la personne qui va lire ça ne comprendra pas à quoi ça fait référence.

Mme Duranceau : Bien, moi... Qu'est-ce que vous voulez exactement, là?

Mme Dufour : Bien, ce que j'ai dit, je pense que je suis rendue à la troisième fois, je le vais le dire encore.

Mme Duranceau : Ah! moi aussi, je répète souvent.

Mme Dufour : Que l'avis... si on... C'est parce que je pense que le plus simple, c'est l'avis le plus simple. Celui du TAL a déjà été simplifié, alors c'est celui qui, visiblement, pour tout le monde... ce serait compréhensible. Actuellement, ce qu'on comprend, c'est que, des fois, ce n'est pas ça qui est offert aux gens, ce n'est pas un avis aussi compréhensible. Et, si on suit à la lettre l'amendement qui est proposé ici, bien, on va reproduire exactement le Code civil pour deux articles qui sont difficilement compréhensibles pour, quand même, une bonne portion de la population.

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

Mme Duranceau : Je comprends ce que vous dites. Je ne suis pas... tu sais, je ne suis pas en désaccord avec le concept. Mais ce qui me préoccupe, c'est d'imposer un formulaire puis les répercussions que ça a sur les locataires, qui ont tous leurs modèles maison puis qui fonctionnent avec ça, puis c'est dans le système automatique avec la gestion des baux. Il ne faut pas sous-estimer, là, la machine technique en arrière de tout ça pour les plus grands propriétaires, là. Ça fait que, peut-être, c'est facile pour eux de modifier leurs documents.

Mme Dufour : Bien, j'imagine...

Mme Duranceau : Mais je pense que ça vaudrait la peine de valider avant de se décider.

Mme Dufour : Ce serait intéressant parce que, de toute façon, ils auront une modification à faire, si cet amendement-là est accepté, parce que... est adopté, parce qu'on demande de le modifier, leur avis.

Mme Duranceau : Tout à fait.

Mme Dufour : Donc, déjà là, il y aura une modification à faire. La question, c'est : Est-ce qu'on leur demande de modifier tel qu'il est proposé ici ou de prendre le modèle du TAL, tout simplement? Est-ce que c'est vraiment une si grande modification que ça? Moi, ça ne m'apparaît pas, là, pour avoir géré des systèmes informatiques dans le passé, là, ça ne m'apparaît pas... mais, maintenant, on peut le valider. Moi, je serais à l'aise de suspendre...

Mme Duranceau : De suspendre cet article-là pour...

Mme Dufour : ...le temps de vérifications.

Mme Duranceau : Bien là, on va le valider pendant la nuit.

Mme Dufour : Parfait. Moi, j'ai un autre point qui va... qui touche l'avis, mais qui traite d'un autre sujet. Donc, je vais demander si mon collègue a terminé sur cet élément-là.

M. Fontecilla : Moi, je suis bien d'accord de suspendre pour voir à une solution, là, mais ce qui est certain ici, c'est que le nom, le type de la section, là, qui n'apparaît dans le Code civil, bien, c'est «offrir une meilleure protection aux locataires et faire connaître leurs droits». Je pense qu'on n'est pas en train de faire oeuvre utile ici, là, de connaissance, de vulgarisation des lois et de leurs droits, parce qu'on tourne en boucle dans des langages très compliqués du Code civil, là, et ce n'est pas le rôle du Code civil de faire de la vulgarisation. Mais il demeure quand même, là, que c'est une situation qui est vécue et qui arrive constamment, là, cette question-là des avis d'augmentation tronqués, et ça suscite beaucoup de problèmes.

Donc, c'est ça, je suis tout à fait d'accord de suspendre pour trouver une façon de mieux informer et les locataires et les locataires de leurs obligations pour arriver à trois possibilités. Et ceci étant dit, là... Non, c'est bon, je suis prêt à suspendre pour une solution.

Mme Duranceau : O.K. Alors, merci. On va faire les vérifications puis vous revenir sur comment on fait. Oui, avant? Désolée.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors... Ah! oui, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Mais avant qu'on suspende, j'aimerais qu'on discute d'un autre élément de l'avis qui n'est pas, en fait, dans votre amendement, mais qui pourrait être regardé. C'est qu'on m'informe que la jurisprudence actuelle fait en sorte que, quand il y a une demande... quand il y a une contestation de l'avis frivole, la jurisprudence fait en sorte que le locataire peut être mené à payer les frais, les frais de cours et — attendez, je vais chercher le terme exact — les frais de demande de révision aussi. Et donc, là, ça peut être une suggestion, parce qu'il y a des règles, là, dans lesquelles... qu'il faut qu'elles soient respectées, là, pour que ce soit le cas, notamment que le locateur doit d'abord établir qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant accès aux données pertinentes à la fixation du loyer, avant de déposer sa demande, et le locateur doit obtenir une augmentation, par la décision, une augmentation au moins égale à celle demandée dans son avis.

Et là je vous donne le cas, là, c'est un cas... c'est une jurisprudence que j'ai consultée, mais il y en a plusieurs autres, où le locataire exigeait... dans le fond, non, plutôt, le locateur demandait, dans le fond, dans son avis, une augmentation de loyer de 10 \$ par mois. Ce n'est pas beaucoup, mais le locataire l'a contestée à la cour, puis le locateur a tenté d'expliquer la... tu sais, dans le fond, démontrer pourquoi il avait besoin de 10 \$ par mois de plus, et le locataire a quand même contesté, est allé en cour. La cour a finalement statué que c'était 12,79 \$ par mois, qui devait être... augmenter le bail. Donc, le locateur était bien raisonnable avec son 10 \$ par mois. Mais là il y avait des frais parce que pour... lorsqu'on va en cour, il y a des frais de cour, et donc le juge a finalement statué que c'était la locataire qui devait aussi payer les frais de cour et les frais de révision, parce qu'il y a eu une révision de la cour, et ça, c'est des frais que, j'imagine, elle n'était pas au courant qu'elle aurait à payer en s'opposant, tu sais, à une demande. Dans le fond, c'était une demande frivole de la part de la locataire.

• (15 h 50) •

Donc, ce qu'on me suggère, puis on peut le regarder en même temps, là, c'est peut-être d'ajouter une note qu'il peut être possible, si ces conditions-là sont respectées, que le locataire qui conteste soit tenu de payer ces frais-là, qu'il le sache, mais... parce que là, présentement, c'est dans la jurisprudence, c'est appliqué, mais les gens ne sont pas au courant jusqu'à ce qu'ils soient mis devant le fait accompli, en cour. Donc, comme il y a beaucoup de contestations, dans les derniers mois, ça peut être un élément à regarder pour ajouter dans l'avis, tout simplement. Donc, c'était l'élément que je voulais amener à la réflexion.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Est-ce que ça va comme ça?

Mme Duranceau : Bien, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Souhaitez-vous rajouter quelque chose ou nous suspendons l'article?

Mme Duranceau : Non. Bien là, le tribunal en prend bonne note, là. On me dit que c'est comme ça dans tous les tribunaux, il y a des frais puis il y a quelqu'un qui les paie, là.

Mme Dufour : Mais de savoir qu'il y a des conditions, tu sais, qu'il y a des conditions, que ça peut arriver que le locataire qui conteste va être tenu de les payer. On s'entend, quand on conteste une augmentation de 10 \$ par mois puis qu'on se ramasse à payer 171 \$, on ne l'avait peut-être pas vu venir.

Mme Duranceau : Bien non, mais c'est ça, il ne faut pas contester si c'est frivole, non plus, tu sais. C'est ça, là.

Mme Dufour : Mais c'est ça... Mais ça, c'est déjà établi... en tout cas, moi, je souligne, c'est déjà établi dans la jurisprudence puis pas juste dans la jurisprudence. Les règles sont claires là-dessus, que, si ces deux éléments-là sont respectés, bien, le locataire va devoir payer les frais de cour. Puis ça, c'est une jurisprudence qui date de quelques années. Les frais ont augmenté depuis.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, nous... concernant... pour suspendre l'article.

Mme Duranceau : Sur cet article-là, on le suspend pour faire les vérifications que vous suggérez... en fait, qu'on veut tous faire, puis on vous revient dans les meilleurs délais.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Alors, l'article 0.5.1 est suspendu.

Mme Duranceau : Bon, alors, quel est le prochain?

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous allons au prochain article. Là, le prochain article, je vais avoir besoin du consentement parce que c'est un article qui avait été suspendu... non, un amendement, pardon, qui était un amendement de la députée de Mille-Îles, si ma mémoire est bonne, 0.3. Oui?

Mme Dufour : Compte tenu des conversations qu'on a eues tout à l'heure, sur le 30 jours et le un mois, moi, je demanderais le consentement de le retirer, cet amendement-là, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Le retirer? Parfait. Alors, est-ce qu'il y a consentement pour retirer l'amendement? O.K. Consentement. Retiré. Alors là, nous en sommes à l'article 0.6.1. J'imagine, c'est un amendement, ça?

Mme Duranceau : O.K. Alors, donc : Insérer, après l'article 0.5.1 du projet de loi, tel qu'amendé, le suivant : 0.6.1. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1944, du suivant, donc :

«1944.1. Dans le mois de la réception de l'avis visé à l'article 1944, le locataire d'un logement sous-loué pendant plus de 12 mois est tenu d'aviser le locateur de son refus de mettre fin au bail ou de l'aviser qu'il quitte les lieux; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.»

Alors, le commentaire : Cet amendement propose d'introduire, dans le projet de loi, un nouvel article qui introduirait l'article 1944.1 du Code civil afin de prévoir que le locataire ayant reçu du locateur un avis l'informant de son intention de ne pas reconduire le bail en raison du fait qu'il a sous-loué le logement pendant plus de 12 mois soit tenu d'aviser le locateur de son refus de mettre fin au bail ou de son intention de quitter les lieux, à défaut de quoi il serait réputé avoir refusé de quitter le logement.

Donc, ça, c'est dans la même logique que ce qu'on a fait pour les évictions, on vient changer... on vient dire : Qui ne répond... «Qui ne dit mot consent», là, ce n'est pas ça, c'est : Qui ne dit mot ne consent pas. O.K.? Donc, c'est pour mieux protéger le droit au maintien dans les lieux du locataire... bien, dans ce cas-là, du sous-locataire. Donc, quelqu'un qui ne répondra pas ne sera pas présumé avoir quitté, il est réputé vouloir demeurer dans les lieux, puis c'est le locateur qui doit, après ça, introduire une demande au TAL pour reprendre le logement.

Alors, que ce soit la reprise du logement, l'éviction ou la reprise d'un logement qui est sous-loué depuis plus de 12 mois, on est dans la même... c'est la même façon de faire, puis cet amendement-là découle des consultations. Ça nous a été dit en consultation par différents groupes qu'on... la sous-location était mal... ou était le seul des éléments qui n'était pas géré comme les autres.

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

Mme Dufour : Bien, il me semble qu'on a beaucoup parlé de la sous-location, mais comme le lien entre le locataire et le... la personne sous... qui est sous-locataire, entre guillemets. Mais là, cet amendement-là, si je le comprends bien, c'est plutôt entre le locateur et le locataire qui fait de la sous-location. Ça vient changer...

Mme Duranceau : C'est ça.

Mme Dufour : Et là c'était un...

Mme Duranceau : Mais ça protège le sous-locataire.

Mme Dufour : Ça protège le sous-locataire. Donc, dans le fond, avant, si c'était sous-loué pendant plus de 12 mois, bien, à un moment donné, on pouvait mettre fin au bail. Là, maintenant, ce que je comprends, c'est qu'il pourrait y avoir de la sous-location pendant des années, là. C'est ce que je comprends, là.

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

Mme Dufour : Ça revient à une cession de bail, non?

Mme Duranceau : Non, non. Bien, vas-y donc.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous voulez... M. Simard, vous voulez répondre?

M. Simard (Patrick) : Si vous permettez.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard, pardon.

M. Simard (Patrick) : Ce que ça vient changer, là, dans le corpus législatif, c'est que... Certains groupes nous ont dit : Il est arrivé que des locateurs envoient des avis sans nécessairement que ce soit réel, là, la sous-location de plus de 12 mois, alors le locataire pouvait ne pas y répondre en disant : Mais, de toute façon, c'est inexact, alors je ne réponds pas à ça. Et la conséquence de ne pas répondre, actuellement, c'est de ne pas faire une demande au TAL pour dire : C'est inexact. Ça fait que, le 2 juillet, si quelqu'un a gardé le silence, le propriétaire peut venir au TAL et demander son expulsion en disant : Vous n'avez simplement pas répondu à l'avis que je vous ai adressé, sans que, l'avis, on en discute, là, de la crédibilité ou de son contenu, juste le fait de ne pas répondre faisait en sorte qu'au 2 juillet le tribunal pouvait expulser quelqu'un.

Ce que cet article-là vient faire, c'est de dire : Lorsque le locateur envoie l'avis à l'effet que le logement a été sous-loué pendant plus de 12 mois, si le locataire qui reçoit l'avis ne répond pas, bien, il est présumé, donc, qu'il

n'est pas d'accord avec la position du locateur de mettre fin, et le locateur a 30 jours... a un mois, pardon, pour déposer une demande pour faire statuer sur le fait qu'effectivement il y a eu une sous-location de plus de 12 mois et qu'il peut résilier le bail. Donc, ça ne change pas la règle de sous-location, le 12 mois demeure. Ça impose simplement le fardeau à quelqu'un d'autre d'en faire une démonstration, à défaut de quoi le simple silence amenait le départ.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme la députée... Oui, ça va?

Mme Dufour : Oui, oui, oui, merci.

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

M. Fontecilla : Pour bien comprendre, un locataire... un sous-locataire qui reste pendant plus de 12 mois, l'article 1944 nous dit qu'un locateur peut ne pas reconduire le bail. Donc, il a le droit, même s'il reste. Et là vous changez seulement la procédure, là, c'est-à-dire que, si le sous-locataire ne répond pas, il est réputé d'avoir refusé de quitter le logement. Mais, si le locateur va au TAL, il peut quand même, lui... O.K.

• (16 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous êtes... Député de Laurier-Dorion, ça va?

M. Fontecilla : J'aurais... Est-ce que... Ne vaudrait-il pas la peine que l'avis spécifie que l'absence de répondre équivaut à un refus? Est-ce que l'avis ne devrait pas comporter cette disposition légale qu'on s'appête à adopter?

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

Mme Duranceau : Donc là, vous voulez que...

M. Fontecilla : En fait, un peu... on est toujours dans la même dynamique, là, que l'article qu'on vient de suspendre... c'est-à-dire que l'avis comporte l'obligation faite par l'article 1944.1.

Le Président (M. Schneeberger) : Voulez-vous qu'on suspende quelques instants, le temps de répondre?

M. Fontecilla : Est-ce que je me fais comprendre?

Mme Duranceau : Oui, mais là, à 1944.1, on ne fait pas référence à l'avis, là. Bien, c'est-à-dire, ce n'est pas là qu'on vise le contenu de l'avis.

M. Fontecilla : En fait, ce que je voudrais, que ce soit là ou ailleurs, là, 1944.2, mais que l'avis en tant que tel...

Mme Duranceau : En fait, le fait de ne pas répondre...

M. Fontecilla : ...impose l'obligation que, dans l'avis, cette information-là apparaisse.

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

Mme Duranceau : Bien, c'est justement ça qu'on veut, on veut protéger. Si tu ne réponds pas, tu es protégé. Il n'y a rien qui change. Ça fait qu'on n'a pas besoin de mettre, dans l'avis : En passant, si tu ne me réponds pas, ça ne te changera rien.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça? Oui? Parfait. Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, juste une précision. Ici, on dit... oui, c'est là, on dit : «Le locataire d'un logement sous-loué pendant plus de 12 mois est tenu d'aviser le locateur de son refus. S'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.» M. le sous-ministre, est-ce que c'est ça? Non?

Des voix : ...

Mme Dufour : Le président du TAL a mentionné tout à l'heure qu'il y avait des fois que des avis étaient envoyés pour dire : Bien, je ne renouvellerai pas le bail parce que ça fait plus de 12 mois que vous êtes en sous-location, mais ce n'était pas vrai. Et donc, là, dans ce cas-là, il se ramassait... il n'y avait pas de reconduction de bail, alors que c'était erroné ou que l'information était fautive. Mais là on vient dire : Le locataire d'un logement sous-loué pendant plus de 12 mois... s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. Pourquoi on ne spécifie pas : «le locataire d'un logement sous-loué»? C'est parce que, si on précise, c'est seulement ceux de plus de 12 mois. Ceux que c'est moins de 12 mois, si c'est, justement, que ça ne fait pas 12 mois, ça fait quatre mois, bien, eux, ça ne change rien, là, ça ne s'applique pas à eux. S'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va comme ça? La question est claire ou...

Mme Duranceau : Un instant, là, on attend...

Mme Dufour : Bien, j'ai besoin d'avoir une confirmation parce que, quand je le lis comme c'est écrit, ça exclut ceux qu'on tente de viser, qui sont les cas de moins de 12 mois.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Me Simard.

M. Simard (Patrick) : C'est parce qu'il n'y aurait pas de justification à transmettre un avis de résiliation au locataire qui n'aurait pas sous-loué pendant plus de 12 mois. Cet avis-là ne vaut rien. Alors que là, dans la mesure où il était sous-loué pendant plus de 12 mois, l'avis portait une conséquence. Celui dont vous me parlez ne porte pas conséquence.

Mme Dufour : Bien, il porte... oui, bien, il portait conséquence, parce que vous l'avez expliqué tout à l'heure que c'était... si c'est... l'information était fautive, entre guillemets, là, erronée. Dans le fond, ce que vous me dites, c'est qu'en ayant ce libellé-là, si un locateur utilise la prémisse que ça a été sous-loué pendant plus de 12 mois, donc peu importe que ce soit vrai ou pas, la personne, si elle omet... le locataire qui omet de refuser, dans le fond, l'avis est réputé l'avoir refusé... omet de répondre, plutôt, est réputé d'avoir refusé de quitter le logement. C'est l'intention du législateur? Je veux juste que ce soit bien clair dans les procès-verbaux.

M. Simard (Patrick) : C'est la lecture que nous en faisons également, tout à fait.

Mme Dufour : Excellent. C'est bon. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Est-ce que ça va? Parfait. D'autres questions? Alors, est-ce que l'amendement 0.6.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Parfait. Alors, nous allons maintenant du côté de l'amendement 0.7.1.

Mme Duranceau : O.K., donc, ici : Insérer, après l'article 0.6.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant, donc : 0.7.1. Ce code est modifié par le remplacement de l'article 1947 par le suivant, donc :

«Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail. Il peut également, lorsque le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois refuse de quitter les lieux, s'adresser au tribunal pour mettre fin au bail.

«S'il omet de présenter sa demande dans le mois suivant le refus, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

«Si le tribunal rejette la demande visant à mettre fin au bail, mais que sa décision est rendue après l'expiration du délai pour donner un avis de modification du bail, celui-ci est reconduit, mais le locateur peut alors s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer, dans le mois de la décision finale.»

Alors, cet amendement propose d'introduire, dans le projet de loi, un nouvel article remplaçant l'article 1947 du Code civil afin de prévoir que le locateur d'un logement dont le locataire ayant sous-loué le logement pendant plus de 12 mois refuse de quitter le logement peut s'adresser au TAL pour qu'il mette fin au bail.

Alors, l'objectif poursuivi, c'est de faire assumer au locateur les démarches et les frais relatifs à une demande auprès du TAL pour un avis de non-reconduction du bail pour cause de sous-location depuis plus de 12 mois. Ça fait que c'est la discussion qu'on avait.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, questions sur l'amendement? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Petit commentaire. On vient de complexifier quand même fortement l'article 1947, et, tout à l'heure, quand on parlait de l'amendement qui rajoutait, on demandait, dans l'avis, d'ajouter le 1945 et le 1947. Là, on vient de faire une page entière, là, juste avec les deux articles, là. Ça fait que quand on disait tout à l'heure, là, que ça va devenir très difficile de compréhension pour M. et Mme Tout-le-monde, là, on en a ajouté une couche avec cette proposition-là.

Donc, je reviens, là... je reviens au fait que je pense qu'il faudrait vraiment que tous utilisent l'avis du bail, autrement là, on va devenir, là... les gens ne comprendront absolument pas ce qu'ils vont lire, absolument pas.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Ça va? Est-ce qu'il y a... vous souhaitez répondre à ça?

Mme Duranceau : Oui. Bien là, il ne faut pas trop qu'on s'obstine sur ça, là, mais, tu sais, tantôt, on recopiait un article qui existait déjà, c'était de la redondance. Là, on est quand même venu... on est venu ajouter quelque chose de nouveau dans l'article, là. Ça fait qu'il y a une nuance.

Mme Dufour : Mais c'est mon point. C'est mon point, c'est qu'on vient modifier l'article qu'on disait tout à l'heure, qu'on allait devoir recopier dans l'avis, là. Ça fait que, tout à l'heure, l'avis, on ajoutait l'article 1947, qui

faisait trois lignes. Là, on est rendus avec trois paragraphes. C'est ça qu'on va rajouter dans l'avis, c'est ce qu'on voit là, pas les trois lignes. Alors, c'est ce que je voulais dire par «on vient complexifier l'avis», parce qu'on demande de rajouter l'article 1947 dans son entièreté, là...

Mme Duranceau : Vous avez raison, puis là ça n'a pas lieu, tu sais, on s'entend, là.

Mme Dufour : Bien, c'est ça.

Mme Duranceau : Les cas de sous-location, là, on le fait pour être cohérents sur toute la ligne, là, au niveau du fardeau de la preuve, mais, je veux dire, il n'en pleut pas, de ça, là.

Mme Dufour : Mais, pour simplifier les choses, il y aurait peut-être l'option de dire : Bien, traitons la sous-location dans un article...

Mme Duranceau : ...distinct.

Mme Dufour : ...1947.1, pour que l'avis, lui, reste simple.

Mme Duranceau : Je suis d'accord. Je suis d'accord. Monsieur... Est-ce que mon avocat peut commenter, ou regarder, du moins?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, alors, monsieur...

M. Dumont (Luc) : Je peux...

Le Président (M. Schneeberger) : Allez-y.

• (16 h 10) •

M. Dumont (Luc) : Luc Dumont, avocat à la Direction des affaires juridiques du ministère des Affaires municipales.

L'article 1947, actuellement, dans le fond, pourquoi il est écrit comme ça, c'est qu'on a fusionné les règles qui sont prévues à 1948, qui... lequel est modifié aussi, tout simplement parce que, dans un souci d'économie d'articles, sans dire superflus, mais redondants, on les intègre, autant que possible, dans le même article, là, lorsqu'il s'agit, là, du même... dans le fond, du même avis. Est-ce qu'on pourrait le subdiviser? Légalement parlant, il n'y a rien qui l'en empêcherait. Toutefois, il faudrait tout de même que je consulte mes collègues au ministère de la Justice, là, pour voir ce qu'ils en pensent à ce niveau-là, là.

Mme Duranceau : ...je pense que c'est un bon point, là, parce que, là, on a débattu, je ne sais pas combien de temps, sur simplifier, puis que ce soit compréhensible pour tout le monde, puis, effectivement, on en rajoute une couche ici, je suis d'accord avec vous, sur la logique de notre discussion précédente.

Mme Dufour : Si on parle du 1948, qui existe déjà... puis que, j'imagine, l'amendement suivant, c'est d'abroger 1948, bien, je pense qu'il faudrait travailler plutôt sur 1948 comme amendement et ne pas toucher à 1947.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, que faisons-nous?

Mme Duranceau : On propose de l'adopter?

Mme Dufour : Non, non, non. Moi, je...

Le Président (M. Schneeberger) : Je suspends l'article?

Mme Duranceau : On va le suspendre, on va le coller à l'autre puis on va les ajuster.

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement pour suspendre l'article... l'amendement?

Mme Dufour : On en a beaucoup de suspendus, là, des articles.

Mme Duranceau : On en a deux. On en a deux.

Mme Dufour : Non, non, mais on avait toute la batch de la semaine dernière, qui sont suspendus.

Mme Duranceau : C'est quoi, la batch suspendue?

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, l'article est suspendu. Alors, nous allons maintenant à l'article... l'amendement ou... ce qui est un amendement, 0.8.1.

Mme Duranceau : Mais on va peut-être être dans la même situation, là.

Mme Dufour : On va devoir le suspendre aussi.

Mme Duranceau : Probablement qu'on...

Le Président (M. Schneeberger) : Voulez-vous... Regardez, qu'est-ce qu'on va faire, on va suspendre la commission quelques instants, quand vous aurez pris connaissance puis vérifié. Comme ça, on va gagner du temps.

(Suspension de la séance à 16 h 13)

(Reprise à 16 h 22)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous... Oui?

Mme Duranceau : ...nos discussions...

Le Président (M. Schneeberger) : ...Mme la ministre, je veux juste... il faut que je rouvre la session.

Alors, nous reprenons les travaux. Alors, je laisse la parole à Mme la ministre... Dans le fond, je vous laisse tout expliquer, là, ce que vous voulez faire, et puis ça va être plus simple. Voilà.

Mme Duranceau : O.K., parfait. Alors, tantôt, c'était l'article... celui qui a été suspendu un petit peu plus tôt, c'était 0.5.1, qui référait aux articles 1945, 1947. La députée de Mille-Îles a soulevé que la référence, dans cet article-là, à 1947 s'en venait de plus en plus lourde, considérant les modifications qu'on fait ici, à 1947, et nous sommes... et je suis d'accord avec elle.

Donc, ce que nous avons conclu, c'est que l'article 0.5.1, qui était suspendu, de toute façon, parce qu'on voulait le revoir, sera modifié pour prendre en compte le fait que 1947 serait accepté dans sa forme proposée. Et donc on va s'organiser pour que le 0.5.1 soit plus simple, reprenne le texte... les passages de 1947 qui nous intéressent pour les fins de 0.5.1. Alors, c'est ça qu'on va faire, si tout le monde est d'accord.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, parfait. Alors...

Mme Duranceau : Donc, il a été lu, j'ai commenté.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y a consentement pour reprendre l'article?

M. Fontecilla : Là, on étudie l'article 0.8?

Le Président (M. Schneeberger) : Non, 0.7.1.

Mme Duranceau : 0.7, qu'on souhaiterait adopter... 0.7.1.

Le Président (M. Schneeberger) : Il avait été suspendu, on le reprend.

M. Fontecilla : 0.7.1 est suspendu?

Mme Duranceau : Non, il est repris.

Le Président (M. Schneeberger) : Non, il était suspendu, on le reprend. Ça prend le consentement pour le reprendre.

M. Fontecilla : Ah! O.K. Bon, O.K., oui, je consens de le reprendre.

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

Mme Duranceau : Consent à reprendre ou consent à adopter?

M. Fontecilla : Non, à reprendre la discussion, là. On revient, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien là, je n'ai pas demandé le vote. Alors, on reprend l'article, s'il n'y a pas des... s'il est ouvert. Maintenant, s'il n'y a pas de question sur l'article, à ce moment-là, je vais le mettre aux voix. Alors, à ce moment-là, est-ce que l'article... l'amendement qui introduit l'article 0.7.1 est adopté? Adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui? Ça va? Adopté? Parfait. Adopté. Alors là, est-ce que vous... Le 0.8, on ne le reprend pas, si j'ai bien compris, ou est-ce que vous le...

Mme Duranceau : ...on le fait, le 0.8.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K., parfait. 0.8, je pense qu'il y avait une coquille, il n'y avait pas de «.1», si j'ai... C'est 0.8...

Mme Duranceau : Oui, c'est ça, 0.8 tout court. Donc : Insérer, après l'article 0.7.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant, donc :

0.8. L'article 1948 de ce code est modifié :

1° par la suppression, dans le premier alinéa, de «Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois, ainsi que»;

2° par la suppression, dans le deuxième alinéa, de «du locataire».

Alors, commentaire : Cet amendement propose une modification de concordance à l'article 1948 du Code civil, puisque les modalités du recours lié à la non-reconduction du bail d'un locataire ayant sous-loué son logement pendant plus de 12 mois seraient prévues à l'article 1947.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y a des questions? Oui? Non? Oui? Oui, Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Dans le fond... c'est ça, juste pour les faits du procès-verbal, si je comprends bien, c'est que, dans le fond, ce qu'on enlève ici, dans la portion du 1948, c'est ce qu'on a intégré dans l'article 1947 et on se limite, dans le fond, à parler de l'héritier ou liquidateur de succession, puis c'est correct, parce qu'il y avait quand même confusion des genres, là. Dans l'article, là, on parlait de deux choses complètement différentes et là on se limite à un sujet ici. C'est... ma compréhension est la bonne?

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

Mme Duranceau : Bien, en fait, là, les... 1948...

Mme Dufour : Je peux reposer ma question.

Mme Duranceau : Oui, vas-y donc.

Mme Dufour : Ce qu'on vient enlever ici, dans l'article 1948, «Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois», bien, ça, c'est ce qui a été ajouté dans l'article 1947.

Mme Duranceau : C'est ça.

Mme Dufour : Et donc on limite l'article 1948 à un seul élément, qui est de parler des... l'héritier ou le liquidateur de la succession d'un locataire décédé, ce qui, avant... il y avait comme deux sujets un peu... pas nécessairement de lien entre les deux. Donc, on sépare l'article de cette façon-là. On a complexifié 1947, mais on a simplifié 1948. C'était ça, ma question.

Mme Duranceau : C'est ça.

Mme Dufour : C'est bien ça.

Mme Duranceau : Et je confirme que votre compréhension est la bonne.

Mme Dufour : Bon, parfait. Alors, si c'est le cas, il n'y a pas d'enjeu.

Mme Duranceau : Très bien.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, ça va? D'autres questions? Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons passer aux voix. Alors, est-ce que l'article 0.8 est adopté... l'amendement qui introduit l'article, pardon, est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Parfait. Alors, article adopté.

Mme Duranceau : Je pense qu'il faut aller...

Le Président (M. Schneeberger) : L'article 32.3.

Mme Duranceau : Oui, qui est la concordance, j'imagine... l'article transitoire. 32.3, donc, on insère, après l'article 32.2 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

«32.3 Les dispositions de l'article 1944.1 du Code civil, édicté par l'article 0.7 de la présente loi, ne s'appliquent pas à un processus de non-reconduction du bail pour lequel l'avis prévu à l'article 1944 de ce code a été transmis avant le...»

Mme Dufour : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Madame... Oui, O.K., parfait. Questions? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, bien, comme on a suspendu l'article 1944.1, on ne peut pas adopter encore la disposition concernant l'article en question, parce qu'il est suspendu. On ne l'a pas adopté encore, l'avis.

Mme Duranceau : Oui, c'était...

Mme Dufour : C'était 6.

Mme Duranceau : ...c'était 0.7.1.

Mme Dufour : Non, non, le 6... l'article 6... 0.6.1. On ne l'a pas adopté, le 0.6.1. Il est suspendu jusqu'à ce qu'il soit réécrit.

Mme Duranceau : Non, non, non.

Le Président (M. Schneeberger) : Regardez, ce que je vais faire, je vais suspendre les travaux quelques instants, pour qu'on soit... parce que, là, ce n'est pas clair.

(Suspension de la séance à 16 h 29)

(Reprise à 16 h 32)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, juste... Nous reprenons les travaux. Juste préciser que, dans l'amendement qui introduit l'article 32.3, il y a une coquille. On devrait lire «édicte par l'article 0.7.1», rajouter le «1». Je veux juste que ce soit clair pour tout le monde. Ça fait que c'est juste un correctif qu'on apporte. Sur ce, il y avait des questions. Je pense qu'elles ont été éclaircies, là. Alors, je vous laisse continuer...

Mme Duranceau : Je le lis?

Le Président (M. Schneeberger) : ...je vous laisse continuer, Mme la ministre, oui.

Mme Duranceau : Oui. Alors donc, je vais repartir du début. Ça fait qu'on... Oui?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : C'est «0.6»? O.K. Alors, il y a plus que... il y a deux fautes. Alors, juste, peut-être... Bon, moi, j'avais «0.7», et finalement, ce n'est même pas «0.7», c'est «0.6.1» qu'on me dit. Voilà.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'on suspend ou... parce que, là, c'est... pour le script, ça devient compliqué puis c'est dur à suivre, là. Alors, si c'est... on est... Est-ce que vous voulez refaire l'article au niveau du script puis le refaire? Parce que, dans le fond, c'est juste une coquille, mais que ce soit clair pour tout le monde, là.

Mme Dufour : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Comment?

Mme Dufour : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Qui suivent à distance, oui.

Mme Dufour : Mais ils n'entendent pas nos conversations en dehors de...

Le Président (M. Schneeberger) : Nos milliers de téléspectateurs.

Mme Dufour : Oui, c'est ça. Parce que, oui, il y en a, hein? Ils nous écrivent.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, vous voulez suspendre, oui, pour...

Mme Dufour : Pour que ce soit clair.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Bon, alors, nous... On va suspendre. Parfait.

(Suspension de la séance à 16 h 34)

(Reprise à 16 h 38)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, suite... au niveau de l'erreur qui s'était produite au niveau de l'amendement de l'article 32.3, dans le fond, j'ai besoin du consentement pour retirer l'article. Consentement. Et nous allons redéposer un nouvel amendement du même... avec le même chiffre de 32.3, mais qui a été... avec l'erreur corrigée. Alors, Mme la ministre, je vous écoute.

Mme Duranceau : On appelle ça une coquille, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, une coquille, une erreur.

Mme Duranceau : Une petite coquille d'un «.1» qui manquait... 0.6.1. Toujours est-il que, donc, j'étais rendue, je pense, à lire le commentaire. Je vais relire l'amendement, donc. Alors : On insère, après l'article 32.2 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

«Les dispositions de l'article 1944.1 du Code civil, édicté par l'article 0.6.1 de la présente loi, ne s'appliquent pas à un processus de non-reconduction du bail dont l'avis prévu à l'article 1944 de ce code a été transmis avant le — et on va indiquer la date de la sanction de la présente loi.

«Les dispositions de l'article 1948 de ce code, telles qu'elles se lisaient le (indiquer ici la date qui précède celle de la sanction), continuent de s'appliquer à un processus visé au premier alinéa.»

Donc, cet amendement propose d'introduire, dans le projet de loi, un nouvel article 32.3, qui est une mesure transitoire liée au nouvel article 1944.1 du Code civil, introduit par l'article 0.6.1 du projet de loi et à la modification proposée à l'article 1948 de ce code par l'article 0.8 du projet de loi. L'article aurait pour effet de maintenir les règles applicables avant l'entrée en vigueur de la loi à un processus de non-reconduction du bail dont l'avis a été transmis avant cette date.

Bon, alors là, beaucoup de références, là. Je ne sais pas si vous voulez prendre le temps de regarder tout ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Avez-vous terminé?

Mme Duranceau : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, parfait. Est-ce qu'il y a des questions sur l'amendement? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Ce que... C'est le même amendement, mais avec...

• (16 h 40) •

Le Président (M. Schneeberger) : C'est le même amendement avec l'erreur corrigée.

Mme Dufour : ...la coquille. Je ne me rappelle pas quel commentaire j'avais fait à ce moment-là. J'essaie juste de me rappeler.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, c'était en lien avec l'article, si je me fie... s'il avait été... Vous demandiez tantôt si l'article avait été adopté; oui, il l'avait été, qui faisait le lien.

Mme Dufour : O.K. On est revenus là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Dufour : O.K. Parfait.

Le Président (M. Schneeberger) : C'était ça, votre question, si j'ai suivi la game, si on peut dire ainsi. Voilà.

Mme Dufour : Je vous avoue que je suis un peu perdue, en ce moment, là. On fait plusieurs choses en même temps.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ça va comme ça?

Mme Dufour : Oui, oui, ça va.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, à ce moment-là, s'il n'y a pas d'autre question, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 32.3 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, nous allons maintenant au prochain, qui est un amendement qui avait été déposé et suspendu, avec le numéro 0.2. Je pense que c'est la députée de Mille-Îles qui avait déposé l'amendement.

Mme Dufour : Exact.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, on vous écoute.

Mme Dufour : Je vais juste... Je vais l'ouvrir ici pour l'avoir proche du micro. Alors, dans le fond, je vais vous lire l'amendement, là, mais, tu sais, en gros, ça a rapport avec les services se rattachant à la personne, quand on est dans des résidences pour personnes âgées. Donc : Insérer... Bien, en fait, il faut que je lise : Article 0.2 (article 1895.1 du Code civil du Québec). Insérer avant l'article 1 du projet de loi l'article suivant :

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

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

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

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

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

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

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

Alors, vous l'aurez compris qu'il y a certains enjeux qui ont été soulevés par plusieurs groupes concernant les services qui vont... Puis, des fois, il semble y avoir confusion, en fait, entre les services à la personne et le loyer. Et, lorsqu'il y a un renouvellement — on parlait, par exemple, de la clause G, bon, et qu'est-ce que ça inclut, est-ce que ça inclut des services qui ne sont plus là, etc. — il y a comme tout un élément par rapport aux services qui manquait de précision, selon plusieurs groupes de défense des aînés notamment. Et donc c'était... c'est un amendement qui viendrait juste préciser cet état-là, là, de réviser, avec le locataire, la liste des services se rattachant à la personne.

Cet amendement-là avait été déposé, là, au début, début, début, en 0. C'est 0.2. Donc, le gouvernement, la partie ministérielle l'avait, là. Il avait été déposé, je crois, là. Oui, c'est ça, je l'avais déposé, on l'avait suspendu. Donc, normalement, ils devraient avoir eu le temps de le regarder.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y avait des questions? Mme la ministre ou...

Mme Duranceau : Non, mais, peut-être, j'offrirais un commentaire à l'effet que le régime des RPA, je pense, c'est un régime en soi, puis que nos règles ne sont pas tout à fait adaptées pour les RPA, qui... justement, il y a une grosse portion du montant du loyer qui est relié aux services. Puis moi, je proposerais de regarder ça dans un tout qui concerne les RPA, alors, pas nécessairement à l'intérieur de ce véhicule législatif ci. Puis je veux le regarder. Moi, je suis d'accord qu'il faut le regarder. Là, j'ai de la difficulté, bien franchement, à prendre juste ce morceau-là sans considérer l'ensemble de l'oeuvre, là.

Mme Dufour : En fait, tout ce qu'on modifie aujourd'hui va avoir un impact sur les RPA parce qu'ils ont des baux avec leurs locataires. Et donc... Et, la portion des services, c'est un élément... c'est indiscutable, là, c'est énorme, là, dans leur offre de services. Et là, s'il y a un enjeu au niveau de qu'est-ce qui est le loyer, qu'est-ce qui est les services, ce n'est pas toujours clair, surtout si on réfère à la... Tu sais, la fixation du loyer, bien, est basée, là... l'augmentation potentielle, bien, est basée sur l'ancien loyer. Mais qu'est-ce qui était vraiment le loyer, qu'est-ce qui était les services, ça, ce n'est pas clair lors du renouvellement du bail. Ce n'est pas clair pour le nouveau locataire et pas plus pour l'ancien. Puis, s'il y a eu des changements... parce qu'il y a eu beaucoup d'augmentations dans les dernières années. La hausse... On a parlé d'inflation au niveau des loyers, là, mais la hausse dans les services, c'est... ce n'est aucune commune mesure. C'est beaucoup, beaucoup plus élevé. Alors, ça devient très difficile de suivre ça. Ça fait que c'est une question de transparence.

Puis l'information, elle existe. Ce n'est pas... On ne demande pas de créer de la nouvelle information. Elle existe. C'est juste de réviser avec les personnes, dire : Bien, ça, c'est ce qu'étaient les services, c'est ça qui augmente, puis voici

maintenant la portion loyer. Autrement, il y a trop de confusion, puis c'est déjà complexe, un bail. On en a parlé, tout à l'heure, à quel point c'était complexe. Mais, quand on rajoute les services, là, ça devient... et, pour des personnes qui, souvent, sont plus vulnérables, parce que... dû à leur âge, des fois, les capacités, etc. Donc... Puis il y a beaucoup d'émotions là-dedans.

Donc, c'est juste une simplification, juste une question de transparence, de s'assurer qu'on révisé avec la personne les services. Mais je suis d'accord avec la ministre qu'il va falloir faire quelque chose pour l'ensemble des RPA. Mais c'est juste que, là, on fait beaucoup de changements qui vont avoir un impact sur les RPA, mais on ne touche pas... on n'a rien qui concerne les services. Tout ce qu'on dit, c'est : Assoyons... tu sais, que le locateur s'assoit avec le locataire pour réviser la liste des services avant la reconduction du bail, tout simplement.

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

Mme Duranceau : On fait beaucoup de changements, mais c'est des changements qui sont axés sur la portion logement, et non sur la portion services, en ce moment.

Mme Dufour : Exact. Il est là, le problème.

Mme Duranceau : Oui, oui. Non, puis il y a...

Mme Dufour : Il est là, le problème, on n'y touche pas.

Mme Duranceau : ...il y a des éléments qu'il faut aller toucher dans... qui peuvent être touchés par règlement à l'égard de la fixation de loyer en lien avec ces services-là.

Mme Dufour : Tu sais, comment un locataire peut savoir la portion qui revient aux services, la portion qui revient lors d'une augmentation? C'est pratiquement impossible, actuellement, là. C'est tout... je cherche le terme, c'est tout...

Mme Duranceau : Regroupé.

Mme Dufour : ...regroupé ensemble. «Blendé», ça allait bien. Ça fait que c'est tout regroupé ensemble. Ça devient extrêmement difficile de suivre ça, et, comme j'ai dit, c'est souvent la portion la plus importante, là. On parlait de loyer, mais dans les RPA, on voit des montants bien plus substantiels, là, que les... Tu sais, des 4 000 \$, 5 000 \$ par mois, il y en a beaucoup.

Mme Duranceau : Bien, moi, je suis d'accord avec vous sur le fond, là, puis sur la nécessité de revoir ça. La seule chose, c'est que je veux le regarder dans l'ensemble de l'oeuvre, puis avec aussi les mesures que ma collègue ministre responsable des Aînés considère, puis qu'on le regarde comme un tout. C'est pour ça que j'ai une réticence à agir sur ça à l'intérieur de ce véhicule-ci, mais, il faut faire quelque chose, je suis d'accord.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, parfait. Est-ce que vous...

Mme Dufour : Oui. Dans le fond, c'est... Je comprends. On va... On peut le faire de façon ultérieure, mais c'est clair qu'il va falloir venir jouer dans ces mêmes articles là lorsque ce sera... dans son tout.

Donc, on va réouvrir le Code civil. Je me souviens avoir entendu la ministre dire : Aïe! On n'ouvre pas ça, le Code civil, souvent. Bien là, elle nous annonce qu'elle va le réouvrir une deuxième fois parce que ça va être les mêmes articles, là. On va toucher dans les mêmes, mêmes, mêmes articles.

Donc, on a une opportunité de le faire maintenant. Il y a... Tu sais, les RPA, actuellement, là, ça, c'est un enjeu, là. Il y en a beaucoup qui ferment. Il y a beaucoup... Malheureusement, pour les personnes âgées, certaines fois, il y a de l'abus. Il y a de l'incompréhension aussi, parce qu'il y en a que c'est peut-être bien correct, mais qui ne comprennent pas parce que ce n'est juste pas clair. Donc, on a une opportunité ici d'améliorer, mais je suis d'accord avec elle, il faut aller plus loin que ça puis travailler dans son ensemble aussi. Merci.

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

• (16 h 50) •

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, on le sait tous, là, la situation... tous et toutes, la situation, dans le monde du secteur locatif, de façon très générale, est plutôt complexe et avec beaucoup de problématiques, ces temps-ci. Une révision de la relation entre locateurs et locataires n'arrive pas à tous les jours, là. C'est un projet de loi qui était très, très attendu, qui était supposé venir régler des problèmes... si ce n'est pas tout, c'est un peu ambitieux, mais un bon nombre de problèmes criants, là, dans le monde de la location et d'habitation, évidemment, là. Et moi, je considère ce projet de loi, en quelque sorte, comme un projet de loi omnibus parce qu'on touche à plusieurs domaines.

Donc, comme ma collègue de Mille-Îles, je ne vois pas de problème. Je trouverais pertinent, même, d'inclure une disposition de cet ordre-là dans l'étude détaillée du p.l. n° 31, surtout que des associations d'aînés qui travaillent dans le domaine des RPA, là, sont venues nous presser d'introduire un amendement de cet ordre-là à cause du très grand

nombre de malentendus, problèmes, conflits que cela suscite dans les RPA qui donnent des services aux résidents. Donc, je pense que oui, c'est pertinent.

Je comprends la volonté de la ministre de consulter ses collègues, là. J'en suis. On pourrait très bien suspendre puis revenir plus tard, lui donner le temps de consulter ses collègues, là, mais je pense qu'on a ici l'opportunité, là, de corriger certains problèmes criants, là. Et ça suscite énormément, encore une fois, de conflits, parce que les locataires en RPA, souvent, ne comprennent pas pourquoi il y a des augmentations de loyer alors qu'il y avait souvent des services qui sont donnés en moins, là. C'est un problème qui s'est beaucoup, beaucoup posé, on va s'en rappeler, là, pendant le confinement de la pandémie, pendant la COVID-21, là, lorsqu'il y avait, à toutes fins pratiques, interdiction d'activités communautaires. Donc, c'est des services qui étaient assurés par les RPA, mais pourtant, il y a eu des augmentations de loyer dans plusieurs RPA. Et les gens ne comprenaient pas. Évidemment, il peut y avoir des raisons. Peut-être qu'il y avait une augmentation de la sécurité, de l'hygiène, et que sais-je, là, qui a induit les propriétaires de RPA à offrir davantage de services dans ce domaine-là. Mais, en même temps, il y a eu une diminution des activités destinées... des activités, on va les appeler des loisirs, destinées aux résidents. Mais les gens étaient perdus, dans toute cette dynamique-là, et avaient l'impression... plusieurs, en tout cas, avaient l'impression de subir des injustices.

Donc, puisqu'on ouvre toutes sortes de... dans plusieurs domaines, dans le domaine... dans le thème des relations entre locataires et locateurs, ce qui est le cas des RPA aussi, hein, avec la particularité que, dans les RPA, on ajoute des services, on pourrait très bien soutenir cet amendement-là, qui, d'une certaine façon, vient seulement, comment dire, définir, spécifier un protocole afin que les locataires... les locateurs puissent mieux expliquer c'est quoi, la teneur de ce changement de prix, que ça concerne offrir un toit ou ça concerne l'offre d'activités, là. Donc, moi, je pense que ce serait tout à fait justifié de l'étudier, quitte à le suspendre, encore une fois — on en a suspendu d'autres — pour donner le temps à la ministre de consulter ses collègues, dont... j'en suis sûr, qu'ils vont être... à 100 % sûr qu'ils vont accepter cet amendement-là après consultation, surtout connaissant le pouvoir de persuasion de la ministre de l'Habitation.

Ceci étant dit, j'aurais une question à ma collègue de Mille-Îles, qui a présenté l'amendement, là. Son amendement nous indique que «le locateur — et je lis — doit réviser, avec le locataire, la liste des services se rattachant à la personne choisis au bail précédent.» Tantôt, elle nous a dit... en expliquant l'amendement, elle nous en a parlé, que le locateur pourrait s'asseoir, donc utilisé le terme «s'asseoir». Donc, j'aimerais bien... Est-ce que, pour elle, la procédure doit passer par une rencontre physique entre le propriétaire d'une RPA et le résident? Donc, on doit s'asseoir à une table pour que... En quelque sorte, il faut un registre, effectivement, ça s'est passé. Ce n'est pas sur le coin de la table. Mais comment elle voit cet aspect-là? Il y a une rencontre physique, là...

Le Président (M. Schneeberger) : Madame...

M. Fontecilla : Oui. Je pose la question à ma collègue de Mille-Îles.

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

M. Fontecilla : Pour mieux comprendre l'amendement, là, lorsqu'elle dit : «Lors du renouvellement du bail, le locateur doit réviser, avec le locataire...» Tantôt, vous aviez dit que les personnes allaient s'asseoir ensemble. Et donc ça prend obligatoirement une rencontre physique entre le locateur et le locataire.

Mme Dufour : On n'est pas allé dans ces...

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

Mme Dufour : Oui. On n'est pas allé dans ces détails-là parce qu'il y a plein de cas de figure où ça ne peut peut-être pas se faire en personne. Pensons au cas où c'est une personne, par procuration, qui gère les affaires pour son père, ou sa mère, ou son grand-parent, peu importe, et donc la révision des services se fait peut-être virtuellement, peut-être par courriel, échanges. Mais c'est de s'assurer que c'est identifié, dans le fond, qu'est-ce qui est la portion services, qu'est-ce qui est la portion loyer et lesquels sont toujours actifs, de ces services-là. Parce que la personne payait peut-être pour des choses aussi qui n'ont plus lieu d'être. Et donc c'est à ça... Mais de préciser que ce doit être une rencontre physique, ça va dans des détails que... pour nous, n'étaient pas... Tu sais, ça aurait été trop complexe à mettre en place, compte tenu de tous les cas de figure possibles. On a vécu avec la pandémie, où on a vu des gens travailler, c'est ça, avec des rencontres en personne. Mais, par téléphone, par... il y a plein de moyens, par courriel, comme je le disais, mais que ce soit précisé, qu'est-ce qui est des services se rattachant à la personne dans le bail précédent, que ce soit clair.

Et, quand on est un nouveau locataire, bien, c'est bon aussi de savoir c'est quoi la portion loyer puis c'est quoi la portion services de l'ancien locataire, parce que, le point de départ, c'est la portion loyer, ce n'est pas la portion services. Les services vont être vraiment distincts, d'une personne à l'autre, là. Et, même d'une année à l'autre, pour une même personne, ça peut varier. À un certain moment, on est... incapacité, on n'est pas en moyen de prendre son bain seul, par exemple, et puis par la suite, bien, on se rétablit, bien, ce service-là n'est plus nécessaire, il devrait être sorti de l'ensemble de la facture, entre guillemets, là, mensuelle. Donc, c'est pour ça qu'on n'était pas allés dans ces précisions-là, mais c'est une bonne question, comment, logiquement, ça devrait se faire.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va comme ça? Oui. Parfait. Est-ce qu'il y a d'autres questions là-dessus? Finalement, qu'est-ce qu'on fait avec l'amendement?

Mme Duranceau : ...là, bien, moi, je suis... je trouve, c'est une bonne discussion, puis je pense que votre discussion puis la question que vous posez démontrent la complexité de la chose aussi. Puis actuellement, c'est une négociation entre les parties. On sait que c'est difficile, de part et d'autre, dans le contexte actuel. Puis, comme je vous dis, moi, je suis réticente. Je veux voir l'ensemble de l'oeuvre, puis, s'il faut, bien, on révisera cet article-là éventuellement. Mais je ne suis pas à l'aise d'insérer ça dans ce projet de loi ci sans avoir tous les tenants et aboutissants pour les deux parties, là, de part et d'autre. Ça fait que j'aimerais mieux regarder l'ensemble de l'oeuvre, y compris avec ma collègue des Aînés.

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

Mme Duranceau : Alors, voilà.

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

M. Fontecilla : Une question pour Mme la ministre. Je comprends vos réticences, mais est-ce que dans votre... comment dire, votre feuille de route, il est dans votre intention, à un moment donné, au cours de ce mandat-ci, d'arriver avec une pièce législative prenant le taureau par les cornes et puis traitant de la question des résidences pour personnes âgées, les RPA? Est-ce que, dans... c'est prévu dans votre calendrier des travaux?

Mme Duranceau : M. le Président, est-ce que je suis obligée de répondre à ça? Parce que je sais que le député de Laurier-Dorion va me questionner là-dessus tout le temps après ça. Blague à part, oui, c'est dans mes plans de regarder ça puis de voir à améliorer la situation de part et d'autre, parce qu'elle est difficile des deux côtés, hein, pour les RPA et les locataires aussi.

M. Fontecilla : J'en prends note.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça fait que vous ne manquerez pas de travail tout de suite, M. le député de Laurier-Dorion.

Mme Duranceau : Je vais attendre vos bonnes recommandations.

• (17 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, à ce moment-là, moi, je suis... je vais passer... je vais devoir passer au vote, à moins que...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Par appel nominal. Parfait. Alors, est-ce que l'article... l'amendement qui introduit l'article 0.2 est adopté? Appel nominal.

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

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

M. Fontecilla : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'article... l'amendement est rejeté. Nous en sommes maintenant à un autre amendement, si je suis ma liste, qui introduit l'article 0.4.1. Alors, Mme la ministre, je vous laisse lire le verbatim.

Mme Duranceau : Oui. Donc, article 0.4.1, qui vise l'article 1917 du Code civil du Québec : Insérer, après l'article 0.3.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

L'article 1917 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Il peut également, à la demande du locataire, attribuer des dommages-intérêts punitifs lorsque le logement est devenu impropre à l'habitation en raison de la négligence du locateur.»

Alors, cet amendement propose d'introduire, dans le projet de loi, un nouvel article modifiant l'article 1917 du Code civil afin que le locateur d'un logement devenu impropre à l'habitation en raison de sa négligence puisse être condamné à des dommages-intérêts punitifs.

Donc, écoutez, je l'ai dit souvent, là, moi, je pense qu'il faut que le logement qui est offert en location, il soit salubre, il faut que la santé, la sécurité puis le bien-être des locataires soient assurés. Alors, je propose d'insérer cet amendement-là pour mieux protéger les locataires, là, à l'égard de propriétaires qui seraient négligents en matière de salubrité des logements.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Parfait. Merci pour les explications. Est-ce qu'on a des questions? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Écoutez, M. le Président, on... j'avais l'intention de déposer un amendement similaire, alors là-dessus... Il avait été suspendu? Il avait... Est-ce qu'on sait le numéro?

Des voix : ...

Mme Dufour : C'était l'article 0.4 qui avait été suspendu. C'était sensiblement la même chose, là. Il y avait deux changements dans cet article-là. Il touchait, par contre, l'article 1950, et on disait... Non, ce n'est pas ça. Ce n'est pas ça... Non, ce n'est pas ça, ce n'est pas 0.4. O.K. Bon, nonobstant, c'était l'intention. Peu importe s'il a été déposé ou pas déposé, c'était l'intention. Donc, à ce titre-là, ça va.

Par contre, il y avait un élément, c'est... Quand je faisais cette réflexion-là, je me disais : O.K., on demande au propriétaire d'offrir un logement salubre. Ça, c'est indéniable, c'est une condition essentielle, mais il y a un enjeu avec la façon qu'actuellement le calcul du TAL se fait pour les rénovations. Donc, les délais, moi, je pense qu'on est dans les 26 ans pour... avec les calculs actuels, les délais pour que des rénovations soient récupérées dans le loyer, et donc ça décourage. Heureusement, ça a été réduit, parce que c'était au-dessus de 50 ans, il n'y a pas si longtemps, mais ça reste que 26 ans, c'est beaucoup trop long pour la très grande majorité des rénovations. En fait, à l'intérieur de ce 26 ans là, il y a certaines rénovations qui vont devoir être prises peut-être trois fois.

Alors, ça n'encourage pas le propriétaire à maintenir son logement, parce que la façon que c'est fait, bien, c'est une perte, entre guillemets, pure actuellement pour le propriétaire. Et donc il va le faire de bonne foi, il va faire les rénovations, il va absorber cette perte-là, mais il y en a qui ne le feront pas puis qui ne l'absorberont pas, parce que ce n'est pas tout le monde qui est riche, ce n'est pas... Oui, ce n'est pas tous les propriétaires qui sont riches, ce n'est pas tous les propriétaires qui ont... des fois, on l'a dit, il y a des loyers qui sont bas, donc, avant qu'ils soient capables de rentrer dans leur argent, ils n'arrivent pas. En 26 ans, tu sais... un toit, ça a 15, 20 ans, à peu près, de durée de vie. C'est un toit, mais, si on parle de certaines rénovations qui sont faites... en fait, malheureusement, les planchers, par exemple, s'il y a eu de la négligence, etc., bien là, du locataire, bien là, le locateur doit, tu sais, rénover ça, mais en pure perte. Donc, il y a un enjeu.

Et donc, moi, ce que je voyais, c'est... oui, je voulais aller là, mais en autant qu'on pense à comment réduire le délai du retour sur investissement, entre guillemets, mais ce n'est pas... Ce n'est pas un retour sur investissement, c'est vraiment comment les rénovations peuvent être récupérées dans le temps. Je ne sais pas, le délai, c'est quoi l'optimal. Parce que certains travaux, c'est vrai qu'ils se récupèrent sur plus de 20 ans, mais la très, très grande majorité, c'est sur moins que ça, là, probablement 15 ans et même moins dans certains cas. Donc, je ne sais pas comment on peut travailler ça, mais je pense qu'il faut y travailler, si on veut encourager les locataires à entretenir le parc locatif.

Et là le parc locatif, il vieillit beaucoup. Tu sais, on a parlé beaucoup des HLM, là, dans les derniers mois, là, qui étaient en... tu sais, qu'il y en a qui ont déperé beaucoup, à un point qu'ils ont été barricadés, bien, il y a un parc locatif privé qui est dans... aussi dans cet état-là, qui pourrait tomber éventuellement dans cet état-là. Et là, quand on les perd, bien, ce n'est pas mieux, là, ils... on tombe avec des évictions massives pour des rénovations majeures puis, au bout du compte, on se ramasse avec un... on n'a plus ce parc locatif là abordable.

Donc, il faut trouver le moyen que... d'encourager les locataires à faire les rénovations tout en rentrant dans leur argent, mais en gardant les loyers bas. Donc, il y a un équilibre à trouver, mais, tu sais, moi, comme je vous dis, il faudrait trouver... Puis je ne sais pas comment on modifie le calcul du TAL parce que c'est par règlement qu'il est établi. On me dit que, dans... il y a moyen, dans une loi, de modifier un règlement. Je vous avoue qu'on n'a pas travaillé cet amendement-là. C'est une réflexion que je pense qu'il faut entamer, et de voir comment on peut le faire. Voilà. Alors, je suis à votre écoute là-dessus.

Mme Duranceau : Oui. Bien non, mais je suis entièrement...

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

Mme Duranceau : Je suis à la même place que vous, là, je suis entièrement d'accord avec ça. L'amortissement des travaux majeurs, la formule, c'est le taux des CPG plus 1 %. Ça fait qu'on s'entend, là, quand le taux de CPG est à 1 %, c'était 2 % de taux d'amortissement. Ça donnait des périodes d'amortissement, effectivement, pas loin de 50 ans, ce qui n'a pas de bon sens, là, pour... Que tu sois riche, moins riche ou pas riche, ce n'est pas des périodes d'amortissement qui sont raisonnables compte tenu de la durée de vie des travaux. Alors, effectivement, il faut revoir ça, puis c'est par règlement qu'on peut... le règlement du TAL se tient en soi, et c'est à travers le règlement de fixation de loyer qu'on peut revoir ce calcul-là, qui devra être revu, effectivement.

Par contre, cette année, pronostic considérant les taux, on serait à 21 ans pour l'amortissement des travaux. Par contre, ça ne fait aucune distinction, c'est l'ensemble... travaux majeurs. Donc, refaire une cuisine, une salle de bain, c'est considéré comme des travaux majeurs, puis changer un toit aussi. Puis, tu sais, ce n'est pas la même durée de vie non plus. Alors, est-ce qu'il y a lieu de se questionner sur les bonnes périodes d'amortissement selon la nature des travaux? Je pense que oui, là.

Mme Dufour : Ah! ça peut être une option intéressante, parce qu'il y a certains travaux qu'on refait vraiment plus souvent, d'autres que... Puis j'ai rencontré des locataires qui devaient changer la cuisine à peu près à chaque fois qu'ils changeaient de locataires. Dépendamment le type de locataire, ce n'est pas toujours... c'est ça, au bout du compte, là, c'est ça. Ça fait que...

Moi, j'ai vendu ma cuisine, là, ma... tu sais, quand j'ai refait ma cuisine, j'ai vendu les armoires puis c'est un locateur qui est venu me les chercher puis qui les a installées avec son fils dans le logement qui avait été tellement négligé par le locataire que lui devait les refaire. Donc, il a pu le faire à faible coût grâce à ma vente, ma cuisine, mais ce n'est pas toujours comme ça, là, quand on... bien, actuellement, ça coûte cher refaire une cuisine. Donc, il y a définitivement quelque chose, là, qui est brisé, là, à ce niveau-là. 21 ans, c'est déjà mieux, mais c'est... tu sais, c'est que c'est trop variable. Là, on dit : Le CPG plus 1 %, mais il va falloir avoir quelque chose qui assure la prévisibilité du combien de temps on peut rentrer... Tu sais, on ne peut pas... Ça ne peut pas varier en fonction des taux d'intérêt, là. Ça n'a pas de bon sens, là.

• (17 h 10) •

Mme Duranceau : Peut-être, si je peux offrir une explication technique, là, quand ça a été mis en place, ça, ça visait sur la portion travaux majeurs à rendre un investisseur indifférent entre investir dans son immeuble puis que ça lui porte... ça lui donne comme rendement le taux du CPG plus 1 % versus investir dans des CPG. Mais on s'entend que, bon, les investisseurs ne vont pas tous aller vers des CPG, là, mais peu importe. En fait, ce n'est pas tant vers quoi ils iraient qu'une logique de dire : Bien, un investissement immobilier, c'est presque aussi stable, comme rendement, qu'un CPG, puis on y ajoute 1 % pour le trouble additionnel d'être un locateur versus investir dans les CPG. Je pense que, si des locataires nous écoutent, ils diraient que leur trouble, il vaut plus... il est plus que 1 %, là, mais c'est la logique de 1977, là. Ça fait que je veux... c'est juste un fait historique que j'ai incité, là.

Mme Dufour : Oui, mais il n'y a pas, à ce moment-là, de relation entre les travaux à faire, tu sais, puis le temps que ça prend pour rentrer dans son argent, là. Ce n'est pas de ça qu'on parlait à l'époque, là. Ce que je comprends, c'était basé sur l'investissement en immobilier de façon générale. Mais, tu sais, quand on... si on sait que les travaux, il faut les refaire aux 10 ans, bien, ça...

Mme Duranceau : ...ce n'est pas le bon taux.

Mme Dufour : ...ces travaux-là devraient être rentrés, entre guillemets, dans le loyer à l'intérieur de 10 ans. Autrement, c'est là que les locataires vont repousser le moment de faire les travaux.

Mme Duranceau : Mais on s'entend que ça a un effet à la hausse sur les loyers, hein? Moi, je suis...

Mme Dufour : Tout à fait, tout à fait. Mais c'est ça, c'est l'équilibre, de dire : Oui, c'est vrai que ça a un effet à la hausse, mais, si ce n'est pas fait...

Mme Duranceau : Ça crée ça.

Mme Dufour : ...ça fait en sorte que, là, les logements deviennent insalubres et, à un moment donné, ils deviennent hors marché, parce qu'ils sont sortis du marché pour faire des rénovations majeures. Alors, c'est... on se tire dans le pied de ne pas permettre de rentrer dans l'argent, à un moment donné. Ça fait qu'il y a ça aussi qu'il faut rentrer... C'est pour ça que je dis... Je ne connais pas le chiffre exact. Il faut peut-être l'analyser, en discuter, mais... puis par travaux, c'est une option intéressante. Il y a des travaux qui sont vraiment... qui durent plus longtemps, d'autres moins longtemps.

Mais, tu sais, au moment... du moment qu'on dit : Bien, on peut offrir... on peut accorder des dommages-intérêts punitifs, bien, il faut aussi donner l'incitatif pour faire les rénovations, et actuellement, ils n'existent pas. Alors, c'est ça, c'est un enjeu, là. Là, il y a un déséquilibre pour le locateur ici, avec ça, tant qu'on ne touche pas au TAL, au calcul du TAL, là. Puis c'est ça, je ne sais pas c'est quoi, votre échéancier pour revoir ça, si vous comptez le revoir, mais ça va crier, là. Ça va crier.

Mme Duranceau : Je comprends.

Le Président (M. Schneeberger) : Pour... Ça va comme ça? Oui.

Mme Dufour : Bien, puis en... peut-être une autre question à savoir comment on définit la négligence. Tu sais, on dit qu'il est devenu impropre à l'habitation en raison de la négligence du locateur, mais c'est... Comment on détermine la négligence? Parce que, des fois, ce n'est pas impropre à l'habitation à cause... Ce n'est pas toujours parce que le locateur n'a pas fait les travaux. Des fois, c'est l'ancien locataire qui a laissé un logement insalubre, et là c'est le même raisonnement, ça veut dire que le locateur devrait faire les travaux, les prendre à son compte. S'il n'a pas les moyens de les payer... tu sais, on est dans un cercle vicieux, là. Ça fait que j'aimerais comprendre c'est quoi, la... comment c'est défini, la négligence du locateur.

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

Mme Duranceau : La négligence... puis peut-être que notre président du tribunal pourra préciser, mais... c'est quand tu ne fais pas ce que tu es supposé faire. Donc là, comment le tribunal interprète ça, par ailleurs?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, cette notion-là de négligence, elle existe déjà, par ailleurs, dans le code, donc le tribunal a plusieurs occasions de faire cette analyse des comportements. Mais la négligence, comme il vient d'être énoncé, c'est ne pas faire ce qui est requis de faire en temps opportun, mais ceci s'apprécie en fonction de tout le contexte.

Donc, pour reprendre peut-être l'exemple que vous suggérez ou proposez, si, par exemple, il y a un changement de locataire puis il y a des travaux qui sont requis, bien, on va comprendre également... parce qu'on la fait, cette analyse-là, à ce moment-là, notamment lorsque le locataire qui arrive vient nous dire : Bien, le logement n'est pas en bon état d'habitabilité. Oui, mais c'est le jour 1, là. Alors, on fait cette analyse-là, donc, le contexte, le moment, la durée, le temps qui a été pris pour réagir. Donc, je ne pourrais pas vous donner une définition précise, parce que chaque cas est analysé à la lumière des faits qui nous sont présentés, et chaque comportement, bien, tire, chacun, ses conséquences.

Alors, c'est la réponse que je peux vous offrir. Je peux cependant vous référer à l'article 1913 de ce que constitue un logement impropre à l'habitation parce que c'est ce que la mesure vise. Alors, il faut que ça constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou que le tribunal l'ait déclaré, je le paraphrase, là, ou que la ville l'ait déclaré. Alors, c'est de ça dont on parle. Ce n'est pas de ne pas avoir changé une ampoule, on s'entend.

Mme Dufour : Non, non, ça, c'est évident. Mais là on dit, oui, une menace sérieuse pour la santé. Donc, des punaises de lit, par exemple, ça, ça ferait partie d'être impropre à l'habitation ou on n'est pas dans les menaces sérieuses pour la santé?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Bien, la proposition que vous me faites, c'est : Est-ce que les punaises de lit pourraient engager une responsabilité telle que celles proposées? Je serais tenté de vous dire que, si ça m'était présenté, la réponse serait vraisemblablement que ça peut constituer une menace sérieuse pour la santé. Je pense que c'est...

Mme Duranceau : Mais ça ne veut pas dire que c'est la faute du propriétaire.

Mme Dufour : Bien, c'est ça. C'est pour ça que je pose la question.

M. Simard (Patrick) : Exact, tout à fait. Alors, chaque cas est analysé à la lumière des faits qui sont présentés. Alors, il faut voir d'où peuvent-elles provenir, quels sont les éléments d'origine de cette problématique-là, y a-t-il eu, par exemple, négligence de la part d'un locataire d'intervenir, donc de donner accès à son logement. Donc, c'est tout un paquet de contextes, là, qui est difficile à définir autrement que lorsque l'ensemble de la situation, dans sa globalité, nous est présenté.

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

Mme Dufour : Oui, merci.

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

M. Fontecilla : Tout à fait. C'est des considérations tout à fait pertinentes, savoir à qui l'incitatif à maintenir un actif, on va dire, en santé ou être... comment dire, décourager à... de maintenir en santé, et ça nous mène à des situations d'insalubrité.

En ce qui me concerne, je pense qu'il y a plusieurs aspects à regarder, là. Tout d'abord, la logique fondamentale de l'immobilier, qui est immobilier, le mot le dit, c'est immobile, c'est du capital qui est immobilisé et dont un jour on s'attend à ce qu'il nous rapporte, qu'il va nous rapporter, et c'est ça, la magie de l'immobilier, qui va nous rapporter très gros. Donc, c'est là qu'on... c'est la principale motivation d'un propriétaire, là, de posséder de l'immobilier, c'est lorsque, le jour où il va le vendre, il va faire des très... des profits très, très importants, à condition, bien sûr, d'avoir bien pris soin de son actif. Si je ne prends pas soin de mon actif, il se déprécie, il tombe dans l'insalubrité et il tombe en morceaux, bien, évidemment, je ne le vendrai pas cher et mon gain va être très, très inférieur à ce que j'aurais pu atteindre si j'avais pris, bien comme il faut, soin de mon actif.

Il y a aussi les gains qu'on peut faire dans l'administration, comment dire, quotidienne, un taux de rendement annuel qui doit être raisonnable. Oui, un propriétaire peut faire des profits en administrant son bien, surtout s'il est destiné à un usage commercial comme le louer, par exemple, mais je trouve ça étrange, toujours, là, lorsque certains locataires se plaignent du temps que ça prend à récupérer l'investissement. À la base, pour moi, dans la logique absolue, l'investissement sert avant tout à maintenir son bien en santé, non pas à récupérer, sur le dos des locataires, en période très restreinte de temps, là, deux, trois ans, quatre, cinq ans, là, un investissement pour entretenir son bien, par exemple, refaire le toit, qui a une période d'amortissement de, quoi, 15, 20 ans. Peut-être que certains pourraient nous informer, c'est quoi, la période d'investissement de refaire un toit, mais je ne vois pas pourquoi la récupération de cet investissement-là devrait se faire dans la moitié du temps de l'amortissement, là. Ça, pour moi, il y a une... comment dire, une logique économique qui est détournée dans ce sens-là.

• (17 h 20) •

Ceci étant dit, moi, par rapport à l'amendement présenté par la ministre, on a... concernant les dommages et intérêts punitifs, là, tantôt, on entendait le juriste de votre ministère nous dire que, dans le Code civil, la bonne foi se présume, c'est ce que j'ai compris, et c'est aux plaignants, en quelque sorte, de prouver la mauvaise foi, qui pourrait amener, éventuellement, à des dommages-intérêts punitifs. Dites-moi... Vous me direz si je n'ai pas bien compris. C'est ce qu'on nous a rapporté... on nous a expliqué tantôt.

Dans ce sens-là, lorsqu'on ajoute à l'article 1917 : «Il peut également, à la demande du locataire, accorder des dommages-intérêts punitifs lorsque le logement est devenu impropre», il revient donc au locataire de prouver que le logement est devenu impropre. D'autre part, lorsque... Deuxième question. Est-ce qu'«impropre à l'habitation», ça... Pour moi, ça implique qu'on ne peut plus y vivre. Ce n'est pas la même chose d'un logement insalubre. En fait, je pose la question. Est-ce que c'est... «impropre» veut dire «insalubrité», concrètement?

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

M. Fontecilla : Donc, à qui il revient de prouver que le logement est devenu impropre à l'habitation? Est-ce que c'est au locataire? Qu'est-ce que ça lui prend pour prouver cela? Et je reviendrai avec ma deuxième question. On va se concentrer sur une chose à la fois.

Mme Duranceau : Bien, dans ce cas-ci, c'est... si je comprends bien, c'est le locataire, là, qui va faire une demande au TAL puis dire que son logement est impropre puis qu'il va faire sa preuve. Puis là, évidemment, si c'est parce que le lavabo de salle de bain est craqué puis que c'est esthétique, probablement que ce n'est pas impropre puis là ça ne serait pas un bon cas. Mais, par contre, si le... tout coule, puis qu'il y a de la moisissure, puis... bien là, on est probablement dans le «impropre à l'habitation», mais là la preuve, ça sera selon le cas, là, ça va être propre à chaque situation. Mais effectivement, c'est le locataire, comme il était déjà prévu, qui doit présenter sa demande au tribunal.

Et souvent, il y a des rapports municipaux qui viennent... Les inspecteurs municipaux vont donner des recommandations aux propriétaires. S'ils ne sont pas suivies, bien, c'est... justement, ça peut ouvrir la porte à un recours. Et puis là on vient dire : Bien, il y a un recours qui peut être fait, mais, en plus de ça, il peut y avoir des dommages et intérêts punitif, s'il y a une négligence qui est constatée de la part du locateur.

Donc, moi, je veux juste revenir, là, on a discuté de beaucoup de choses, mais l'objectif de cette mesure-là, c'est de protéger les locataires.

M. Fontecilla : Tout à fait, et j'en suis, et je trouve que c'est un amendement très intéressant, là, mais je voudrais approfondir davantage la question de la preuve, là, pour prouver la négligence du locateur, ce qui peut amener à des dommages-intérêts punitifs relativement importants, là, je suppose, là.

Donc, le locataire, pour prouver que, par exemple, il y a des rats ou des... S'il y a des rats, il peut y avoir un rapport d'un exterminateur, par exemple. J'essaie de voir quels types de preuves, là, mais... Souvent, comme vous l'avez mentionné, Mme la ministre, ça peut être un rapport municipal, et on sait que les inspections municipales varient selon les municipalités. C'est un code différent selon les différentes... Il y en a que... où il y a des codes de salubrité où... qui sont plus robustes que d'autres. Mais déjà, c'est... lorsqu'on a... on possède un rapport d'une municipalité concernant la salubrité, c'est, je suppose, une preuve formelle concernant... qui peut amener à accorder des dommages-intérêts punitifs, là.

Et on sait d'ailleurs que les municipalités... en tout cas, la municipalité de Montréal, que je connais un peu plus, la ville de Montréal peut, de son propre chef, introduire certaines dispositions pour mettre de la pression sur un propriétaire pour faire certains travaux, un mur qui risque de tomber ou certains travaux d'insalubrité, et etc. Est-ce que ça pourrait servir de preuve au locataire pour prouver... pour qu'on lui accorde des dommages-intérêts punitifs, là, des procédures telles que, par exemple, la ville de Montréal met de l'avant, là?

Mme Duranceau : Je vais laisser répondre le président du TAL, si vous voulez bien.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, on va revenir peut-être à un élément, c'est-à-dire : Que faut-il prouver pour rentrer à l'intérieur du concept des dommages-intérêts punitifs? Donc, il y a deux éléments : premièrement, que le logement est impropre, c'est la première chose à démontrer au tribunal, et ensuite que ça relève de la négligence, que ça constitue une négligence de la part du locateur.

Pour répondre à votre question sur les moyens de preuve, je peux vous en énoncer quelques-uns que j'ai eu l'occasion de voir, comme il a été énoncé, des rapports d'inspection municipaux, des photos, des vidéos, même, je vous dirais, des preuves matérielles. Les juges, chez nous, ont l'habitude de voir tout moyen de preuve, là, qui... pas nécessairement une vidéo ou une photo, mais parfois il va arriver des situations où est-ce que les locataires vont nous amener, par exemple, dans un petit flacon des insectes qui se promènent chez eux. C'est un moyen de preuve, une preuve matérielle de ce qui se passe. Des morceaux de logement, pour dire quelque chose, un morceau de tapis, là, moi. Alors, il y a plusieurs éléments, et, je vous dirais, bon, mon imagination est peut-être moins fertile que celle de d'autres, là, mais prenons pour acquis que le Code civil prévoit que ces moyens de preuve là sont administrés par le tribunal et analysés à leur juste valeur. Alors, voilà.

Donc, il y a plusieurs moyens d'y arriver, mais je termine en répétant qu'il faut démontrer que c'est impropre, donc une menace à la santé-sécurité et, autrement, que ça relève de la négligence du locateur et non pas de l'utilisation des lieux ou de la négligence du locataire, évidemment. Voilà.

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

M. Fontecilla : Pour continuer, si vous permettez, M. le Président, Me Simard, justement, c'était la question soulevée par ma collègue de Mille-Îles, quels sont... Est-ce qu'il y a des critères au Tribunal administratif du logement pour dire : Ça, ça revient... c'est causé par la négligence du propriétaire ou par la négligence du locataire? Quels sont les moyens que le tribunal possède, là, pour trancher cette question-là? Parce que je n'ai aucun doute que le propriétaire va dire : Ce n'est pas de ma faute, c'est de la faute de l'autre. Ça se passe souvent comme ça dans la vie, hein? Comment le tribunal va trancher, là?

Le Président (M. Schneeberger) : M. Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci. Alors, simplement vous énoncer que chaque cas est analysé en fonction des faits qui nous sont présentés. Donc, ce sont en fonction des faits qui nous sont vraiment présentés en preuve que l'on peut déterminer c'était la responsabilité de qui d'agir. Vous dire, par exemple, un lavabo qui est laissé avec le robinet ouvert crée un dommage. Il y a quelqu'un qui l'a ouvert, le lavabo, bien, je peux identifier la cause. Par la suite, il y a des travaux qui sont requis. Alors, les travaux, s'ils ne sont pas faits, bien, je peux aussi identifier qui aurait dû les faire. Alors, j'ai peut-être quelqu'un qui a ouvert un robinet, mais, en même temps, j'ai un logement qui se déperit parce qu'on n'a peut-être pas accompli ce qu'il fallait être fait au moment opportun pour permettre l'occupation des lieux sans risque à la santé.

Donc, vous voyez que la responsabilité en fonction des faits, elle peut se transférer très rapidement. Alors, c'est dans le cadre de l'enquête, là, que le tribunal fait au moment de l'audience qu'on peut déterminer, justement, qui est à l'origine de la conséquence, là, qui amène les dommages punitifs.

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

M. Fontecilla : Est-ce que c'est des procédures relativement complexes? Moi, on m'a rapporté à plusieurs reprises que les procédures pour insalubrité prennent beaucoup de temps au Tribunal administratif du logement, et c'est à cause de la difficulté de la preuve. Donc, c'est plusieurs mois, voire... ça dépasse même une année, là, dans certains cas, parce que c'est un domaine qui exige une enquête beaucoup plus approfondie, beaucoup plus de ressources de la part du TAL pour prendre... aussi un temps supplémentaire.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Merci, M. le Président. Alors, je me permettrai de le rappeler, parce que j'ai eu l'occasion de le faire au cours des derniers mois, le TAL a pris l'engagement, il y a déjà quelques... trois ou quatre ans, que toutes les demandes portées devant le tribunal qui concernent la santé ou la sécurité, à laquelle une preuve est déjà déposée au moment du dépôt de la demande, je veux préciser, par exemple, des photos, un rapport d'inspecteur municipal... le TAL a pris l'engagement de procéder à l'audience dans les 10 jours. Je connais peu de tribunaux qui font ça, pour ne pas dire que je n'en connais pas. Alors, on a pris cet engagement-là et on le respecte. Et, dans la mesure où... de toute façon, les cas chez nous, urgents, je pense que c'est important de le rappeler, parce que je ne suis pas du même avis que certains qui énoncent que nos délais sont lents, sont longs, le délai, là, de toutes les causes urgentes, là, vous êtes entendus en moins de deux mois chez nous. C'est 1,8 mois.

• (17 h 30) •

L'efficacité a été amenée à 75 %. Les délais ont diminué depuis six ans. Alors, ce qu'on disait dans le passé, ça reste du passé. On n'est plus dans le présent. Alors, tout ça pour vous dire que, lorsque survient un cas de santé et sécurité,

les gens sont entendus très rapidement. Le temps qu'ils prennent pour monter leur dossier, évidemment, le tribunal n'en est pas imputable, mais, au jour où est-ce que la démarche est entreprise, je peux vous dire qu'on répond au besoin, je pense, de manière plus qu'efficace.

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

M. Fontecilla : Oui, j'aurais une question. Lorsque le tribunal accorde des dommages-intérêts punitifs, lorsque le logement est devenu impropre à l'habitation en raison de la négligence du locateur, et je le lis tel quel, est-ce qu'il y a une possibilité pour le locataire de résilier son bail, là? Est-ce que... ou, peut-être d'une autre façon, est-ce que les dommages-intérêts punitifs, là... Moi, je veux dire, si on met... s'il y a des dommages... si la preuve est faite que... par le fait d'accorder des dommages-intérêts punitifs. Moi, je n'aurais pas intérêt à revenir dans ce logement-là, évidemment, surtout si j'ai des enfants, etc. Mais est-ce que le bail est résilié automatiquement, ou il faut en faire la demande, ou je suis toujours tenu par ce bail-là?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, évidemment, il n'y a pas d'automatisme, là. Alors, ça prend quelqu'un pour juger de la situation, le tribunal est là pour exécuter, justement, cette analyse. Donc, pour répondre à votre question précisément, lorsque le tribunal constate qu'il y a un état d'insalubrité, on met en oeuvre la mesure. Autrement que ça, il existe une autre formule, une autre possibilité pour le locataire, qui peut demander au tribunal la résiliation de son bail, qui va constater au moment où est-ce que la question lui est posée sur l'état d'insalubrité : Est-ce que c'est insoluble ou ce ne l'est pas? Le tribunal rend une décision sur la résiliation du bail.

Ça, c'est une possibilité, mais il y en a une seconde également qui est celle de l'abandon du logement pour le même motif. Alors, un logement peut être abandonné dans la mesure où il constitue une menace sérieuse à la santé et sécurité, puisqu'il est en mauvais état d'habitabilité. Mais cependant, là, il faut être capable d'en faire la démonstration, peut-être, a posteriori, parce qu'il est rare que quelqu'un va accepter de voir un occupant des lieux, un locataire quitter sans y réagir. Alors, le tribunal, souvent, va être appelé à intervenir, mais a posteriori, une fois que le départ a eu lieu, avec les risques que ça cause, cependant, ou que ça crée, puisque, si le tribunal arrive à la conclusion que l'abandon n'est pas justifié, il y a des conséquences.

Alors, si j'avais peut-être un commentaire à émettre, peut-être que la formule dont je parlais précédemment est peut-être la plus sécurisante pour quelqu'un, de faire constater avant le départ, mais il n'y a rien qui l'impose. Si vous arrivez à la conclusion qu'il y a urgence de quitter, parce que vous croyez répondre aux critères de santé et sécurité, qui est menacé, vous avez l'opportunité de quitter. Le Code civil le prévoit.

Mme Duranceau : 1915.

M. Simard (Patrick) : L'article 1915 du code, effectivement.

M. Fontecilla : Très bien.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci de la réponse. Alors, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Bien, je vais aller à la première possibilité que vous avez mentionnée, qui me paraît plus... comment dire, plus prudente, vous l'avez vous-même dit. Donc, il y a une procédure en vertu... et vous allez sans doute me citer l'article qui permet d'aller au Tribunal administratif du logement et dire : Mon logement est impropre à l'habitation, voici les preuves, par exemple, un rapport municipal, et je demande la résiliation, et ça va être traité, bon, dans les délais impartis. Donc, cette possibilité existe en vertu de quel article déjà?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Bien, pour demander la résiliation du bail, c'est de constater l'inexécution des obligations du locateur. Alors, je pourrais vous référer à un article en particulier, mais c'est le fait de ne pas accomplir, pour le locateur, son obligation de maintenir en bon état le logement. C'est l'article 1863 qui introduit le recours. Je peux vous le lire, là. Alors : L'inexécution d'une obligation — ce que je vous disais — par l'une des parties — ce serait le locateur — confère à l'autre — au locataire — le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature — donc, on parlerait de faire des travaux — dans la nature... dans les cas qui le permettent. Et si... pardon, si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation.

Si je le paraphrase, «préjudice sérieux», j'ai l'impression que menace à la santé et sécurité peut en constituer un de manière assez probante. Donc, ça met en oeuvre la possibilité de demander la résiliation du bail en vertu de 1863 du Code civil.

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

M. Fontecilla : Très bien. Je suis dans cette situation-là, mais je sais que, dans le contexte actuel, je ne trouverai pas une habitation... un logement aussi grand, aussi bien placé, etc., à ce prix-là. Et je ne veux pas quitter cet appartement, qui est quand même impropre à l'habitation, mais je veux que mon propriétaire, le locateur, effectue des travaux pour rendre l'habitation propre à l'habitation. Est-ce que c'est possible?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, la réponse à ça, c'est oui, c'est possible par le biais d'ordonnance d'exécution de travaux. Et là la mesure aujourd'hui amène davantage, je dirais, d'importance à réaliser les travaux, parce que, dans la mesure où le tribunal ordonne des travaux qui sont requis et que ça constitue une menace à la santé ou la sécurité, alors ce serait peut-être clair que ça pourrait amener facilement la mise en oeuvre de la mesure sur les dommages punitifs maintenant, ce qui n'était pas le cas aujourd'hui, là.

M. Fontecilla : Et dites-moi, si jamais, ça existe toujours, des récalcitrants, le locateur refuse d'obtempérer à l'ordonnance, qu'est-ce qui peut arriver au propriétaire? Quels sont les moyens légaux pour... du TAL pour vraiment faire en sorte que cette décision soit exécutée dans ce cas-ci?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Bien, alors, il y a plusieurs possibilités, hein, qui mettent en oeuvre peut-être cette urgence de faire les travaux ou cet intérêt, tout à coup, qu'on a de les faire. D'une part, l'ordonnance, elle peut entraîner aussi une diminution de loyer. Aujourd'hui, on le voit, si cet amendement-là est adopté et la loi est adoptée, il y aurait des dommages punitifs qui vont amener, je pense, les gens à agir, mais autrement que ça, lorsque le tribunal fait des ordonnances, elles peuvent être exécutées, mais, dans ce cas-là, comme tous les tribunaux administratifs au Québec, les ordonnances qui sont rendues par nous doivent être appliquées par les tribunaux judiciaires.

Alors, si quelqu'un contrevient à une ordonnance du TAL, ça constitue un outrage au tribunal, mais il faut se présenter devant un tribunal judiciaire à ce moment-là. On n'a pas cette possibilité-là. La loi ne nous permet pas, les tribunaux administratifs, d'aller en matière d'outrage au tribunal dans cette mesure-là.

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

Mme Duranceau : D'où l'importance des dommages punitifs. C'est ça, la nuance, là, puis j'aurais peut-être dû vous le mentionner au début, mais c'est que ça permet au TAL d'intervenir directement, d'imposer les dommages punitifs. Ça fait qu'on n'est pas obligé de remonter à une autre instance de tribunal pour qu'il y ait une conséquence financière, elle va pouvoir être imposée par le TAL, puis punitif, bien, c'est punitif.

M. Fontecilla : Deux questions. Donc, dans... pour outrage au tribunal, ce serait au locataire affecté d'aller à un autre tribunal pour outrage au tribunal et faire appliquer la décision, si je vous paraphrase.

M. Simard (Patrick) : Dans le cas que vous soumettez, la réponse, c'est oui.

M. Fontecilla : Parfait. Et, dans le cas de dommages et intérêts punitifs, je suis toujours dans le cas extrême de récalcitrants, là, de locateurs qui ne voudraient pas... Mettons qu'il y a un dommages-intérêts punitifs, ça, c'est de l'argent, je ne sais pas, voilà, relativement substantiel, mais la personne condamnée, on va le dire, trouvée coupable, ne donne pas cet argent-là, ne signe pas le chèque. Il revient à qui de faire en sorte que le dommages et intérêts punitifs soit déboursé, là, si... Est-ce que ça... est-ce que c'est le tribunal qui s'en occupe ou c'est encore une fois au locataire d'aller à un autre tribunal pour récupérer cette somme-là?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Alors, autant dans ce cas-ci que pour toutes les autres décisions rendues par le TAL, la partie qui bénéficie des conclusions, qui en est le créancier, peut déposer le jugement à la Cour du Québec, dans ce cas-là, là, parce que c'est... on a la même compétence, là, en matière monétaire, donc, dépose le jugement de la Cour du Québec et procède par voie d'exécution forcée.

Pour faire court, là, on dépose la décision du TAL, on donne ça au huissier, le huissier exécute, donc peut faire des saisies sur une panoplie de biens. Et ces frais-là, pour la plupart, sont remboursés, mais ça, ça... une fois que la décision du TAL est rendue, c'est les tribunaux judiciaires qui ont le bénéfice de l'exécution forcée. C'est le propre de tous les tribunaux administratifs.

M. Fontecilla : Très bien.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Ça va comme ça. Parfait. D'autres questions? Oui, députée de Mille-Îles.
• (17 h 40) •

Mme Dufour : Oui. Tout d'abord, je voudrais peut-être juste répondre aux commentaires initiaux de mon collègue de Laurier-Dorion. Je ne parlais pas de réduire à cinq... à quatre, cinq ans, là, du tout, plutôt de le réduire pour que ce

soient des délais raisonnables. Et je vous donne un exemple, là, réel, ma maison, construite en 2007, tous mes voisins ont refait leur toiture l'an dernier, 15 ans. Donc, 15 ans, c'est le délai. Moi, j'arrive à étirer deux ans de plus, je suis chanceuse, mais la réalité, c'est que c'est 15 ans, une toiture. Même quand on l'achète puis qu'ils nous disent que ça va durer 50 ans, ce n'est pas vrai. À moins que ce soit de la tôle, là, à moins que ce soit de la tôle, quand on est en bardeaux, 15 ans. Donc, ça, c'est une réalité, et actuellement, le calcul, la façon qu'il est fait, bien, ce n'est pas ça, la réalité des... les propriétaires vont se ramasser à devoir refaire la toiture plus rapidement que ce qu'ils vont pouvoir récupérer. Donc, premier point.

Deuxième point, j'aurais une question, en fait, plus de compréhension. Là, ici, on vient modifier l'article 1917 du Code civil et on fait référence à de la négligence, tu sais, «impropre à l'habitation en raison de la négligence du locateur», mais... C'est ça, on parle de vraiment propre à l'habitation, mais, à l'article 1854, voilà, là, on parle que «le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail».

Alors, d'une part, on parle ici de jouissance paisible, et là on parle propre à l'habitation. Donc, peut-être juste m'expliquer pourquoi on est venu mettre les dommages-intérêts punitifs là ou... et pourquoi on ne parle pas de jouissance paisible. Bref, juste, la jouissance du bien, là, c'est ce qui se parlait, peut-être juste comprendre.

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

Mme Duranceau : Oui, bien, je vais référer la question à notre juriste sur ces notions-là qui sont dans le code.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, M. Dumont.

M. Dumont (Luc) : Oui, bonjour. Luc Dumont, avocat à la Direction des affaires juridiques du ministère des Affaires municipales.

En fait, il faut se fier au... à la sous-section 1, et on parle de la délivrance du bien. Et, dans le fond, c'est de... la référence au fait, là, par rapport à la jouissance paisible du bien. Je comprends tout à fait qu'on peut y lier le fait qu'il ne soit plus propre à l'habitation. Toutefois, ce... dans le fond, les obligations par rapport à ça, lorsqu'il devient impropre à l'habitation, c'est à l'article 1917. L'article 1854 va viser d'abord de délivrer le bien loué en bon état. Ce serait un peu difficile, pour un locataire... un nouveau locataire qui arrive dans un logement, d'aller chercher des dommages punitifs et de prouver que ça vient de la négligence du locateur, s'il n'y a jamais vécu. C'est plus une question sur le continuum temporel, là.

Mme Dufour : Excusez-moi, je ne suis pas sûre de saisir ça. Parce que quelqu'un qui emménage dans un logement, parce que c'est le seul logement disponible, mais que celui-ci est impropre... Tu sais, parce qu'il y a eu plein de cas, là, on a vu des gens arriver, notamment des réfugiés, là, c'étaient des reportages, je pense, à Radio-Canada, là, qu'on voyait des réfugiés arriver dans des logements puis on se disait : Bien, mon Dieu, comment on peut offrir ça en location? Donc là, vous dites... ce que vous venez de dire, c'est que, quand la personne arrive dans le logement, elle ne pourrait pas avoir des dommages punitifs. J'essaie de... Est-ce que c'est ça que vous venez de dire?

Le Président (M. Schneeberger) : M. Dumont.

M. Dumont (Luc) : En fait, c'est une question un peu... Dans le fond, c'est une question au niveau de l'applicabilité de la disposition. L'article dont on parle, d'abord, 1854, c'est les obligations au niveau de la délivrance du bien, là, tu sais. Ma compréhension de cet article-là, donc, il est tenu de... donc, un locateur ne peut pas... ne peut tout simplement pas délivrer un bien qui ne serait pas habitable. Est-ce qu'il y aurait possibilité de faire un recours en dommages-intérêts punitifs parce que le locateur a mis une petite annonce pour loger des... dans le fond, pour loger un locataire, alors qu'il est impropre à l'habitation? Est-ce qu'il pourrait avoir des dommages-intérêts punitifs?

La notion d'intérêts punitifs, puis qui est due notamment à la négligence du locataire, se prête mal à cette situation-là précise, parce qu'il faut que le locataire ait quand même... soit quand même en mesure de faire la preuve, c'est-à-dire que comment... Comment qu'il peut faire la preuve que c'est dû à la négligence, bien, s'il n'y a jamais vécu, s'il arrive à ce moment-là, puis qu'il arrive, puis, bon, c'est... il y a des problèmes d'infestation? Je vois mal comment, au niveau de la preuve, ça pourrait être fait, d'où pourquoi les obligations par rapport au maintien sont à une autre disposition. Ce n'est pas pour rien qu'on... il y a 1854 et il y a 1917 dans le Code civil du Québec.

Mme Dufour : O.K., mais 1917, est-ce qu'il peut s'appliquer si quelqu'un vient d'arriver puis que le logement est impropre à l'habitation ou il faut...

Le Président (M. Schneeberger) : Me Dumont.

Mme Dufour : Sinon, c'est quoi, le délai, tu sais, de...

Le Président (M. Schneeberger) : Je pense que la ministre voudrait répondre ou elle aurait de quoi... un argument à aller de l'avant. Allez-y.

Des voix : ...

Mme Duranceau : On suspend quelques instants.

Le Président (M. Schneeberger) : On va suspendre? O.K.

(Suspension de la séance à 17 h 46)

(Reprise à 17 h 56)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, nous avons suspendu quelques instants pour revoir une réponse. Alors, Mme la ministre, je vous laisse la parole.

Mme Duranceau : Oui, merci, M. le Président. Alors, je vais référer à nouveau à notre légiste qui va pouvoir terminer son explication.

Le Président (M. Schneeberger) : M. Dumont.

M. Dumont (Luc) : Oui, merci beaucoup. Encore une fois, Luc Dumont, avocat à la Direction des affaires juridiques du ministère des Affaires municipales.

Donc, je vais dire... clarifier ce que j'expliquais. Ce qu'il faut comprendre, puis je ne voulais pas induire personne en erreur, un nouveau locataire qui arriverait dans un logement qui serait impropre à l'habitation ne perd pas le droit, là, de demander des dommages et intérêts punitifs. Ce qu'il faut comprendre, c'est que c'est une question de temps qui doit s'écouler. Par exemple, un locataire qui... un nouveau locataire qui arriverait, qui constate que le logement est impropre à l'habitation et qui en avise le locateur, mais que le locateur ne fait rien, il pourrait pourvoir des dispositions du nouvel article 1917. C'est tout simplement une question d'écoulement du temps. Ce serait difficile à un locataire qui arrive au moment même, la journée même, qui arrive, c'est impropre, c'est... selon moi, c'est impropre à l'habitation et c'est dû à la négligence du locateur, je vais tout de suite, immédiatement, aller me chercher des dommages et intérêts punitifs, ce serait inconséquent avec cette mesure-là puis voire même inapplicable. Il faut quand même qu'il y ait des gestes positifs qui aient été posés.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça?

Mme Dufour : Oui, parfait. Merci. Donc...

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

Mme Dufour : Donc, je comprends que les... dans le fond, malgré le 1854, des dommages punitifs, intérêts punitifs pourraient être appliqués, mais je repose ma question. La question du... Tu sais, la jouissance paisible versus propre à l'habitation, là, tu sais, dans le fond, tu sais, on voulait simplifier tout à l'heure, là, pourquoi qu'on n'essaie pas, tu sais? Pourquoi qu'on a deux articles? Peut-être que... oui, peut-être l'expliquer.

Mme Duranceau : Oui. Là, je suis moins avocate, là, mais c'est deux concepts. La notion de jouissance paisible, c'est que tu loues un bien, puis tu loues l'espace, puis tu as le droit d'habiter dedans de manière sereine. Donc, il n'y a pas d'animaux qui te dérangent, il n'y a pas de voisins qui jouent de la musique qui te dérangent, il n'y a pas des travaux dans le bâtiment qui font en sorte qu'il y a quelqu'un qui drille toute la journée, bon, à moins de... d'accord, à ce sujet-là. Donc, ça, c'est la notion de jouissance paisible des lieux, si je ne me trompe pas. Et la notion d'impropre à l'habitation, bien, c'est toute la notion de salubrité qu'on discutait. Alors, c'est vraiment deux concepts. C'est pour ça, d'ailleurs, qu'ils sont traités distinctement aussi dans le Code civil, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça?

Mme Dufour : O.K... ça me va.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre question, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 0.4.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Parfait. Alors là, je suis le... les...

Mme Duranceau : 32.2.

Le Président (M. Schneeberger) : 32... Exactement. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, un instant. Alors, je lis cette version. Donc, alors, c'est une... c'est transitoire, là, ça, je pense aussi. Alors, en lien avec la... 1917, là, qu'on vient d'adopter : Insérer, après l'article 32 du projet de loi, le suivant :

32.2. Les dispositions de l'article 1917 du Code civil telles qu'elles se lisaient le (indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi) continuent de s'appliquer à toute demande introduite devant le tribunal avant le (donc, indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

• (18 heures) •

Cet amendement propose d'introduire, dans le projet de loi, un nouvel article 32.2 qui est en... qui est une mesure transitoire liée à la modification à l'article 1917 du Code civil par l'article 0.4.1 du projet de loi. L'article aurait pour effet de maintenir l'application de l'ancien article 1917 lorsqu'une demande a été introduite devant le TAL avant la date de la sanction de la loi.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour les explications. Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Donc, la sanction de la loi, admettons que c'est décembre, là, tout ce qui est une... toute demande introduite devant le TAL avant décembre, dans le fond, il n'y aurait pas de dommages punitifs possibles pour une habitation impropre à... c'est ça, impropre au... pour un logement impropre à l'habitation.

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

Mme Dufour : C'est ce que je comprends?

Mme Duranceau : C'est pour ça qu'on espère que, rapidement, ces mesures-là pourront être en application, effectivement.

Mme Dufour : Puis là ça veut dire... Quand une demande est introduite au TAL, ça peut passer combien de temps dans le TAL?

Mme Duranceau : On l'a expliqué tantôt, pour des cas comme ça, qui sont des cas où la santé, la sécurité puis le bien-être des gens, là, sont en danger, il y a une audition dans les 10 jours, puis, après ça, les causes sont entendues à l'intérieur de 1,8 mois. C'est ça, la moyenne. Ça fait que c'est que c'est... Ils sont passés en...

Mme Dufour : Ça fait que, dans le fond, on peut penser qu'assez rapidement l'ensemble des causes vont tomber dans le nouveau régime, là, tu sais...

Mme Duranceau : Oui, oui, et puis d'où, c'est ça, l'importance... Bien non, c'est bon. Je me mêlais. Je n'ai rien d'autre à ajouter.

Mme Dufour : Excellent.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

Mme Dufour : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, est-ce qu'il y a d'autres questions? Ça va comme ça? Alors, à ce moment-là, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 32.2 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Là, nous en suis... là, nous en sommes à l'article... pas l'article, mais l'amendement qui introduit un article 0.5, déposé par le député de Laurier-Dorion. Alors, député de Laurier-Dorion, je vous laisse le lire pour renouveler notre mémoire et puis, après ça, expliquer votre amendement.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, c'est un amendement à l'article 0.5. Insérer, avant l'article 1 du projet de loi, le suivant :

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

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

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

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

«3° — et c'est ça, l'objet principal de cet amendement-là — interdire la présence d'un animal de compagnie.»

Voilà, M. le Président. À titre d'explication, on sait qu'aujourd'hui il y a une situation particulière, crise du logement oblige. Ça nous a été rapporté par plusieurs personnes et par la SPCA. À l'époque des renouvellements des

baux, il y a... la SPCA tend à recevoir énormément d'animaux de compagnie, d'animaux domestiques qui sont abandonnés parce que des locataires qui déménagent ne peuvent pas amener leur animal de compagnie parce que c'est le locateur qui leur interdit d'apporter un animal de compagnie. Ça fait en sorte que beaucoup de locataires doivent se débarrasser de leurs animaux de compagnie. Souvent, ils vont les porter à la SPCA. Ça, c'est la partie visible, mais un grand nombre d'autres animaux sont carrément abandonnés.

Donc, ça suscite... Non seulement, bon, c'est tout un préjudice pour un animal, mais aussi ça... Ce qui nous intéresse surtout ici, c'est les préjudices portés au propriétaire parce que le propriétaire développe une relation tout à fait particulière avec son animal de compagnie. Souvent, c'est un animal de compagnie qui est... qui a un rôle thérapeutique ou même de l'aider, dans le quotidien de ces personnes-là. Pensons, par exemple, aux personnes qui ont un handicap visuel, qui se font accompagner par un chien de compagnie qui les guide, à toutes fins pratiques, là, dans leur vie quotidienne, là. Et on va se rappeler qu'il y a un phénomène discriminatoire ici, là. Un propriétaire a le droit de posséder un animal de compagnie, et ce n'est pas le cas des locataires. Oui, il y a des propriétaires, des locateurs qui autorisent, mais, à n'importe quel moment, un locateur peut changer d'opinion et ne plus autoriser leurs locataires d'avoir des animaux de compagnie. Donc, il y a, comment dire, une inégalité en termes de droit, là, entre les locateurs et les locataires, parce que ceux-ci, à tout moment, peuvent perdre un droit que les propriétaires, de façon générale, ont.

Et je vous rappelle, M. le Président, que le législateur québécois, en plus, reconnaît que les animaux sont des êtres doués de sensibilité et que ceux-ci contribuent au bien-être de la société québécoise, là. D'ailleurs, il y a des études qui prouvent que le fait de posséder un animal de compagnie induit moins de maladies de type psychologique, en santé mentale, et même favorise une santé physique chez beaucoup, beaucoup de gens, là.

Je vous rappelle aussi que plus que la moitié des ménages québécois possèdent un chat ou un chien, alors que seule une minorité de propriétaires immobiliers acceptent des animaux... des locataires avec des animaux. Et, je l'ai dit, ça induit une très grande détresse autant chez les locataires que chez les animaux de compagnie, qui doivent se débarrasser à chaque année d'un grand nombre d'animaux de compagnie afin d'assurer... de pouvoir occuper un logement, et les clauses interdisant les animaux dans les logements affectent de manière disproportionnée les personnes à faibles revenus en raison de leur choix de logement plus limité, et que cette situation déjà difficile est exacerbée par l'état actuel du marché locatif au Québec, là.

Donc, le Québec, selon moi, devrait prendre exemple sur d'autres juridictions ici même, au Canada, ou même à l'étranger, comme la France, qui considèrent les clauses interdisant les animaux dans les logements nulles et sans effet. Je vous rappelle que notre voisin avec qui on aime se comparer, l'Ontario, interdit les clauses interdisant les animaux de compagnie depuis 1990. Donc, ça veut dire que... et ça n'a pas suscité une crise du logement ou une dégringolade de la qualité des logements en Ontario. C'est tout à fait une situation qui n'existe pas.

Et cela suscite, comment dire, un certain niveau d'inquiétude chez les... dans le public, en particulier dans la population qui est locataire, et la preuve est qu'il y a eu une pétition déposée à l'Assemblée nationale, qui a recueilli quelque 33 000 noms de personnes, ce qui est un nombre assez significatif, et qui correspond à l'inquiétude d'une bonne partie de la population, une partie significative de la population québécoise, là, qui est sensible à cette situation, beaucoup parce que c'est des défenseurs des animaux, et c'est tout à fait légitime d'être un défenseur des animaux, mais beaucoup aussi parce qu'ils tiennent à garder leur animal de compagnie.

Voilà ce qui m'incite à déposer cet amendement-là, puisque nous sommes en train de traiter l'ensemble des dispositions du Code civil concernant les relations entre les locateurs et les locataires, et j'aimerais bien que la ministre montre de l'ouverture à cette possibilité d'interdire les dispositions qui interdisent les animaux de compagnie, et je suis sûr qu'elle pourrait être sensible à cette réalité-là. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour les explications, M. le député de Laurier-Dorion. Alors, Mme la ministre, si vous voulez intervenir...

• (18 h 10) •

Mme Duranceau : Oui. Écoutez, je ne suis pas insensible à la situation parce qu'il y a quand même des cas, tu sais, de zoothérapie, il y a des cas où les gens... Comme vous dites, là, c'est un... l'animal de compagnie, c'est le compagnon dans la maison puis c'est l'appui, là, émotif, si on veut, pour les gens. Ça, je le comprends tout à fait.

Actuellement, un propriétaire et un locataire peuvent s'entendre là-dessus, puis ça peut être permis. Quand le cas est bien encadré, bien expliqué, puis ça convient, les propriétaires consentent à ça. Ce avec quoi je suis moins à l'aise, c'est d'imposer au propriétaire le droit... de lui imposer qu'il est obligé d'accepter un animal de compagnie. Ça fait qu'encore là c'est... bon, c'est sa propriété, c'est lui qui en connaît tous les enjeux, c'est lui qui sait aussi qui sont les autres locataires, est-ce que la cohabitation va être pertinente ou pas, est-ce que d'autres personnes dans l'immeuble craignent les chiens, là. Quelqu'un rentre avec son chien, ça vient changer toute la dynamique.

Alors, pour cette raison-là, moi, je pense qu'on gagne à laisser les locataires et les locateurs s'entendre entre eux, selon les cas, pour que ça fonctionne. Puis, de cette façon-là, bien, de part et d'autre, chacun prend l'engagement de permettre à l'autre puis de... oui, d'avoir un animal, mais de respecter, évidemment, l'environnement dans lequel d'autres personnes vont vivre. Alors, ce n'est pas juste des beaux cas, là, les cas des animaux, là. Il y a des situations qui sont terribles pour ceux qui doivent subir la présence de l'animal parce qu'ils ne sont pas tous bien élevés, là, les animaux. Des fois, c'est le maître, des fois, c'est l'animal, mais...

Alors, moi, je pense que j'aime mieux le cas par cas, négociation entre les parties, puis les gens s'entendent, puis, quand la situation est bien comprise de part et d'autre, je pense, c'est là qu'on a la meilleure chance que ça fonctionne. Par ailleurs, il y a un paquet d'immeubles où les animaux sont permis, puis il y en a même qui font de la promotion de leur immeuble locatif en disant : Appartement pour chien, là... avec chien. Donc, il y en a, mais, ceci dit, là, je ne veux

pas rentrer dans plein de détails. Je comprends la situation, je ne suis pas insensible à ça, mais je privilégie une discussion entre les parties pour arriver à une entente à ce sujet-là plutôt que d'imposer quelque chose dans la loi.

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

M. Fontecilla : Oui, M. le Président. Écoutez, l'un des aspects de... Au-delà de tout ce que j'ai nommé, bien, j'aimerais insister sur un aspect qui me paraît plus dérangeant, là, c'est qu'il y a... On donne... Mme la ministre nous parle de... qu'elle privilégie les pourparlers entre locateurs et locataires à ce sujet-là, mais il y a une partie qui a un droit de veto, qui est le locateur, et c'est ça qui nous... Moi, je suis tout à fait d'accord à des pourparlers puis à une... comment dire, à des négociations ou à une entente entre locateurs et locataires concernant ce sujet et concernant beaucoup de sujets, d'ailleurs, là, mais il y a une partie qui possède le gros bout du bâton, là, qui peut... qui a un droit de veto et que, si cette partie-là décide qu'il n'y aurait pas... il n'y aura pas d'animaux de compagnie, voilà, c'est... l'histoire est finie, là.

Et ça nous renvoie à une inégalité fondamentale entre... qui est, au fond, une inégalité de moyens, là, c'est la partie de la population qui possède un bien immobilier destiné à la location et la partie de la population qui n'en possède pas, et il y a une partie de la population qui peut imposer à l'autre une interdiction d'avoir des animaux de compagnie. Si je me mets dans la situation suivante, où il s'agit de deux propriétaires, il n'y en a pas un des deux qui peut imposer la décision d'avoir un animal de compagnie... c'est-à-dire, si je possède un bungalow et mon voisin a un chien, je ne peux pas lui imposer... même si son chien me dérange, je ne peux pas lui imposer l'obligation de se débarrasser de son animal parce qu'on est dans une relation de propriétaire à un autre propriétaire, mais, si le bungalow d'à côté était mon bien, et j'ai loué, je pourrais lui interdire la possession d'un animal de compagnie.

Donc, il y a comme une... Il y a une inégalité fondamentale entre... Les propriétaires, dans ce cas-ci, ont des... possèdent des droits, possèdent une liberté que les... pour eux-mêmes et une liberté pour imposer cette décision-là à d'autres et... à d'autres personnes, dans ce cas-ci, des locataires, et les locataires sont tenus d'accepter, sont dans une situation de subordination, sont tenus d'accepter la décision prise par une autre entité dont le seul... comment dire, le seul avantage, c'est de posséder un bien immobilier.

Donc, à la base même, là, cette situation pose des questions d'inégalité qui, il me semble, doivent être traitées et résolues par le législateur, d'où la nécessité de procéder à une opération d'équilibrer ces droits-là et ne pas maintenir une situation où une partie de la population peut unilatéralement décider pour imposer un choix à une autre partie de la population. Voilà, merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des interventions? Non? Alors, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Effectivement, je dois dire, avoir un animal de compagnie... Il y a plus en plus de gens, hein, qui, avec la pandémie, ont adopté un animal de compagnie. Donc, c'est vraiment... Ça fait partie de la famille et, pour plusieurs personnes, c'est vraiment important. Puis on a vu une certaine... Bien, en tout cas, on a des échos d'une certaine difficulté à obtenir un logement pour certains propriétaires de compagnie... d'animal de compagnie, plutôt. J'aimerais...

Une voix : ...

Mme Dufour : Oui, ça ne veut pas dire la même chose.

J'aimerais souligner... par contre, la ministre, tout à l'heure, a dit : Des fois, c'est l'animal, des fois, c'est le propriétaire. Moi, je vais dire : C'est pas mal toujours le propriétaire qui est en défaut lorsqu'un animal se comporte mal, c'est qu'il n'a pas été... surtout si on parle d'un chien. Je vous dirais, peut-être qu'un lézard, c'est différent, là, mais, pour ce qui est d'un chien, c'est clair, quand que l'animal ne se comporte pas adéquatement, c'est la... l'enjeu, c'est le propriétaire.

Ceci dit, il y a aussi une autre réalité qui n'est pas évidente, là, qui est... les gens qui ont des difficultés en présence d'un animal, je pense, dans des résidences pour personnes âgées qui... où des gens ont peur des chiens. Donc là, on dit : On ne pourrait pas interdire la présence d'un animal de compagnie, mais on ne précise pas quoi... Est-ce qu'un... J'ai vu un chien, l'autre jour, c'était plus gros qu'un danois, il pesait à peu près 190 livres. Ça peut faire peur quand on... Moi, ce n'est pas mon cas, j'ai deux chiens, mais, pour quelqu'un qui a peur des chiens, ça peut faire vraiment peur. Est-ce que... À ce moment-là, il n'y a pas... il n'y a comme pas de balise ici. On ne propose pas de balise du tout.

Et il y a aussi l'enjeu, aussi, de la... des allergies. Si je suis propriétaire d'un duplex... Moi, ma fille est très, très, très allergique aux chats. C'est pour ça que j'ai des chiens. Bien, si je suis propriétaire du duplex puis que c'est un enjeu, la présence des chats, etc., pour mon enfant, bien, je ne vais peut-être pas vouloir que le propriétaire à... tu sais, que le locataire qui loue dans mon immeuble ait quatre chats chez lui, là. Ça fait qu'il y a comme un élément ici où, tu sais, il n'y a pas de balise pour les nuisances que ça peut apporter à certaines personnes. Pour la majorité des cas, il n'y aura pas de nuisance, mais il y en a. On ne peut pas le nier.

Puis c'est quoi, un animal de compagnie? Ça, c'est l'autre élément. C'est quoi, un animal de compagnie? Il y a eu des... toutes sortes d'animaux qui ont été trouvés dans les... Il y a des gens qui ont... qui avaient, disons, des animaux... disons, des fauves, par exemple, il y a eu des cas... un boa, est-ce que c'est un animal de compagnie? Pour certains, ça peut être... pour les voisins, ça ne l'est peut-être pas, ça. Donc, il y a ça aussi qui n'est pas défini. Puis, pour avoir géré...

pour avoir travaillé sur le règlement qui est venu encadrer les animaux à Laval, on a eu tout un débat. Ce n'est pas simple, ce n'est vraiment pas simple de définir ça, «animal de compagnie». Et donc je pense qu'il y a un risque à aller de l'avant tel quel sans qu'il y ait de balise.

Donc, moi, pour cette raison-là, je vais m'abstenir sur cet élément-là, mais je pense qu'il faut aller un petit peu plus loin, parce qu'il y a un enjeu, puis je vais... On va attendre, là, le résultat, mais après je viendrai peut-être avec un autre amendement, M. le Président.

• (18 h 20) •

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci beaucoup. Alors, s'il n'y a pas... Ça va? Donc, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons mettre aux voix l'amendement qui... de l'article 0.5. Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Fontecilla : Sous 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 : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : 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 poursuivons. Là, le bloc qui est terminé... Oui, allez, oui.

Mme Dufour : Avant de terminer le bloc, je viens d'envoyer un amendement, le 0.9, qui est en lien avec ce qu'on vient de discuter. Donc, vous allez pouvoir le... Vous venez juste, juste, juste de le recevoir. Je devais attendre le résultat avant de vous le faire parvenir, là, sinon j'aurais pu vous l'envoyer d'avance. Donc...

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que la greffe l'a reçu?

Mme Dufour : Oui. Je vais juste attendre qu'il soit à l'écran.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Alors, nous allons suspendre juste quelques instants, le temps qu'il le traite.

(Suspension de la séance à 18 h 22)

(Reprise à 18 h 24)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, la députée de Mille-Îles désirait déposer un amendement. Alors, je vous laisse lire l'amendement, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, M. le Président. Alors, l'objectif de l'amendement... Je vais l'expliquer avant pour que ce soit plus clair, là. Dans le fond, l'objectif de l'amendement, c'est de permettre, dans le fond, qu'un dépôt de garantie

soit demandé dans le cas d'un animal de compagnie. Et là je vais juste vous lire... parce que présentement, là, ce n'est pas permis. Les dépôts de garantie ne sont pas permis au Québec. Puis après je vais... Je vais vous le lire puis après je vais donner plus de détails.

Donc, l'article 0.9, article 1904.1 du Code civil du Québec. Insérer, après l'article 0.8 du projet de loi, l'article suivant :

0.9. Ajouter, après l'article 1904 du Code civil du Québec, le suivant :

«1904.1. Le locateur peut exiger un dépôt de garantie au locataire propriétaire d'un animal de compagnie à la signature du bail ou à l'adoption d'un animal. Ce dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer.

«Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. Si le locateur constate que l'état du logement lui convient, il doit remettre le dépôt de garantie au locataire.

«À défaut de contrevenir à l'alinéa précédent, le locateur peut conserver ce dépôt de garantie.»

Et là je pense qu'il y a une... Non, c'est tout. C'est tout. Alors, c'est un nouvel... Dans le fond, c'est un nouvel article, là, qui est... qu'on propose d'insérer. Actuellement, dans le Code civil, dans le fond, à l'article 1904, on peut lire que ce n'est pas possible d'exiger un dépôt de garantie, là. On ne peut pas, dans le fond, demander plus qu'un mois de loyer. On ne peut pas exiger d'avance sur le paiement... d'avance sur... que le paiement du premier terme du loyer et on ne peut pas exiger une somme d'argent autre que le loyer sous forme de dépôt.

Le dépôt de garantie, c'est quelque chose qui existe dans une très, très grande majorité de législatures dans le monde entier et qui vient, en fait, garantir, entre guillemets, une certaine assurance que le propriétaire, que le locateur peut récupérer un petit peu quelque chose, si jamais le bien n'est pas laissé en état désirable. Il y a d'autres dispositions dans le Code civil qui prévoient, là, qu'il peut y avoir des dommages, mais disons que ça, c'est un élément qui a été souvent soulevé.

Et là, dans le cas des animaux de compagnie... et là mon intention, ce n'est pas d'aller dans les dépôts de garantie pour tous, là, c'est vraiment... dans le cas des animaux de compagnie, il y a définitivement un besoin. Il y a un besoin, mais il y a beaucoup de propriétaires qui ont des craintes. Et ça, ça nous a été démontré, là. Lorsqu'il y a eu des consultations particulières, il y a des propriétaires qui nous expliquaient, qui nous racontaient des cas vécus où le logement, malheureusement, a été détruit ou, du moins, endommagé, de façon substantielle, par certains animaux. On s'entend, là, que, pour un chat, là, ce n'est pas ça... mais l'enjeu est plus pour les chiens, qu'on va voir souvent, mais, encore là, les chats, par exemple, s'il y a plusieurs chats dans le logement et qu'ils font leurs besoins allègrement sur les planchers, bien, ça peut dégrader le plancher de façon importante.

Alors, on peut comprendre un locateur qui a vécu ça, tu sais, qui a vécu... Il y avait un cas qui nous a été présenté, là, deux chiens qui ont été laissés seuls pendant plusieurs jours dans le logement, lorsque... et sans nourriture. C'est horrible, mais, lorsque le locateur a repris le logement, non seulement le plancher était fini, en plus il y avait eu des dommages à d'autres biens, comme les armoires de cuisine qui ont été graffignées, etc. Tu sais, ça fait que ça, c'est une réalité qui peut arriver. Je ne dis pas que c'est tout le temps, mais ça peut arriver. Alors, le locateur qui vit ça, et qui doit assumer, on en a parlé, les frais pour remettre le logement en état, et qui ne peut pas récupérer, en plus, dans un temps raisonnable, ses billes, bien, ça se peut que, la prochaine fois, il dise non, non, qu'il ne veut pas en louer... le louer, son logement, pour des raisons légitimes, parce qu'il a vécu une histoire vraiment pas agréable.

Mais là on viendrait... Tu sais, ce qui était la proposition de mon collègue, c'était de l'interdire, mais là, peut-être, ce propriétaire-là, s'il dit : Bien, O.K., je peux accepter, ton animal semble correct, tu as l'air d'un bon... mais, par contre, pour ne pas vivre deux fois la même chose, j'aimerais ça un dépôt de garantie, là, ici, on propose un dépôt de garantie d'un mois. Actuellement, c'est interdit. Il ne pourrait pas faire ça. Puis c'est vrai que ça se fait parce que c'est des propriétaires d'animaux qui, eux, l'offrent aux propriétaires. C'est eux qui vont de l'avant puis qui disent : Je t'offre un dépôt garanti. Et, dans ce cas-là, c'est légal, mais le propriétaire qui dit : Moi, j'aimerais ça, là, te l'offrir, mais je ne le ferai pas, s'il n'y a pas quelque chose en échange, un dépôt de garantie, là, ce n'est pas légal, il ne peut pas le faire.

• (18 h 30) •

Alors, ma suggestion ici, c'est de venir le permettre dans le cas précis d'un animal de compagnie. Alors, c'est très, très précis. Tu sais, on n'ouvre pas la porte à autre chose que ça, mais ça ouvrirait... Dans le fond, peut-être, je pense qu'il y aurait plus de locateurs qui seraient prêts à accepter des animaux de compagnie que ce qu'on voit présentement, même s'il y en a beaucoup, là, qui les acceptent, mais, tu sais, on le voit dans les syndicats de copropriété, là, on est... ce n'est pas la même chose, mais on le voit de plus en plus. Tu sais, à Québec, par exemple, moi, j'ai magasiné beaucoup, et il y a énormément de syndicats de copropriété qui interdisent les chiens, énormément, et beaucoup même... bien, au-dessus de 20 livres, oubliez ça, là, ça n'existe pas, il n'y en a presque pas qui les acceptent. Alors, c'est une tendance et qui pourrait éventuellement mener très loin.

Mais on l'a vu avec la pandémie, il y a de plus en plus de gens qui ont adopté des animaux de compagnie. Beaucoup ont adopté des chiens puis c'est souvent le chien qui, malheureusement, est interdit. Les chats, c'est moins fréquent, mais ça arrive aussi. Bref, il ne faudrait pas qu'on s'en aille trop loin là-dedans parce qu'il y a une réalité, il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de gens qui sont des propriétaires d'animaux puis ils en ont besoin, c'est bon pour le moral. On a parlé des problèmes de santé mentale dans les dernières années, un animal, ça aide à ça. Donc, c'est une question, tu sais, aussi de santé publique, mais il y a l'autre envers, l'autre enjeu qui est la cohabitation puis les dommages que ça peut entraîner dans certains cas. Bref, c'est une proposition de le permettre, mais pour l'adoption d'un animal de compagnie.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Est-ce qu'il y a des questions suite au dépôt?

Mme Duranceau : Bien oui, je vais avoir des questions. Je ne suis pas contre l'idée. Jonnêtement, j'aime ça. Encore là, tu sais, il y a une négociation entre les parties, tu peux dire oui, tu peux dire non, tu peux dire oui, mais avec un dépôt, ça fait que ça tient la route.

Juste peut-être... Effectivement, on n'en a pas encore au Québec. Je pense que ça se fait, là, demander des dépôts, bien que ce ne soit pas permis par la loi, mais, comme vous le disiez, les locataires l'offrent dans certains cas. Ce qu'on comprend, c'est qu'ailleurs, quand il y a des dépôts comme ça qui sont demandés, il y a souvent des litiges sur le... est-ce que le dépôt va être remis, puis tout ça? Est-ce que vous avez réfléchi à cet aspect-là ou... qu'est-ce que vous avez à offrir comme commentaire sur ce sujet-là?

Mme Dufour : Oui, bien, c'est vrai que ça a été regardé, discuté. Il y a différentes options, ça peut être géré par le TAL, mais ça m'apparaît un peu compliqué. Tu sais, là, on l'a fait au plus simple, là. On l'a fait au plus simple, mais il y aurait peut-être moyen de le préciser davantage. C'est sûr que nous, on n'a pas une armée de légistes derrière nous quand on écrit les amendements, là, donc c'est possible qu'il manque certains éléments, et puis il est certainement perfectible, l'amendement, mais, tu sais, je pense qu'il y a moyen de le gérer. Pour avoir vécu à l'étranger, là, ça se gère ailleurs. Généralement, en tout cas, moi, ce que j'ai vu, c'était géré entre le propriétaire et le...

Mme Duranceau : De bonne foi.

Mme Dufour : Oui, de bonne foi, exactement, parce que, bien, c'est ça, ça nous a été proposé, là, de remettre ça au niveau du TAL. Il y a eu une autre proposition.

Mme Duranceau : Un fonds.

Mme Dufour : Un fonds, mais c'est complexe, là. C'est complexe. Donc, de bonne foi, puis après ça, bien, évidemment, s'il n'est pas retourné, là, c'est le TAL qui gérerait le litige, là, ça va de soi, comme tout autre élément, là, tu sais. Si le loyer n'est pas payé, si... tu sais, il y a toutes sortes de choses qui vont être gérées par le TAL quand il y a un... mais la majorité des cas vont se gérer facilement, de bonne foi : Je t'ai donné un dépôt de garantie, mon bail est terminé, je te remets le logement en bon état, tu me redonnes mon dépôt. Tu sais, si quelqu'un doit courir après son dépôt, bien, il peut aller au TAL pour l'obtenir.

Mme Duranceau : C'est ça. Tu sais, ce qu'on comprend, c'est qu'ailleurs il y en a beaucoup de ça, là, de gens qui retournent parce qu'ils ne l'ont pas eu, mais moi, je suis pour la discussion entre les parties.

Mme Dufour : Oui. En fait, tu sais, actuellement, le Québec est la seule province qui n'a pas ce concept-là, là, le dépôt de garantie, mais comme je dis, je ne veux pas l'ouvrir à tous. Moi, je le propose vraiment dans cette optique-là parce qu'il y a un enjeu réel, il faut qu'on puisse accueillir plus d'animaux de compagnie dans les logements et, actuellement, il y a de plus en plus de fermeture, ça, c'est vrai. Ça, c'est vrai. Donc, moi, je suis ouverte à le suspendre, s'il faut le corriger, s'il faut le modifier.

Mme Duranceau : Oui, bien, je pense qu'on voit des modifications qui pourraient être proposées sur la rédaction, là, évidemment aussi à valider de notre côté, là, au niveau ministère de la Justice, là, vu que c'est le Code civil. C'est ça.

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

M. Fontecilla : Oui. Avant de... Enfin, à titre de... pour entamer cette discussion-là, il faudrait que, comme législateurs, on soit... on connaisse bien comme il faut, là, les recours d'un locateur dont son bien, son logement a été endommagé par un locataire. On entend souvent, régulièrement, parmi les histoires d'horreur, là, faire ressurgir les cas des locataires qui ont été négligents et qui ont endommagé beaucoup, souvent... bien, souvent, d'après ce qu'on voit dans certains journaux qui se spécialisent dans ces nouvelles-là, endommagé sérieusement un logement, là. Et moi, j'aimerais savoir, là, si c'est... et on est invités à légiférer sur cette situation-là. J'aimerais savoir si on traite soit... tout d'abord, de l'anecdotique ou une situation généralisée, parce que, comme législateurs, il me semble qu'on ne doit pas légiférer sur un événement qui... des événements qui pourraient être très minoritaires dans l'ensemble de la situation.

Mais avant d'y arriver, là, la question que je poserais à la ministre et peut-être aussi à Me Simard, là, c'est à savoir quels sont les recours d'un locateur qui a vu son bien endommagé par un locataire, soit par un animal de compagnie ou soit pour une autre raison, là. Est-ce qu'il y a des recours en ce moment, là? En vertu de quels articles du Code civil? Et quelles sont les procédures existantes, à ce titre-là?

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

Mme Duranceau : Oui. M. le Président, j'aimerais demander au président du TAL de commenter. On a de l'information à fournir sur ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci. Alors, le code prévoit que le locataire doit remettre le logement dans le même état qu'il était au moment où il en a pris possession, hormis, évidemment, l'usure normale. Alors, dans la mesure où cette obligation n'est pas respectée, prenons le cas de figure parce qu'il y a eu des dommages, présence d'un animal, alors le locateur peut rechercher les dommages-intérêts qui sont équivalents aux travaux qu'il doit effectuer, donc obtenir jugement pour obtenir le remboursement de ces travaux-là.

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

M. Fontecilla : Donc, si je comprends bien la réponse de Me Simard, le locateur doit apporter des preuves, je ne sais pas, s'il y a des murs endommagés par un chien, comme quoi, bien, il y a des factures d'un entrepreneur qui a effectué un travail de réparation ou etc. Donc, le recours existe pour le propriétaire pour récupérer son... les dommages qui... en tout cas, les montants correspondant aux dommages effectués par un animal de compagnie, et pas nécessairement pour un animal de compagnie, pour tout autre dommage, là. Donc, le propriétaire... Donc, en quelque sorte, le propriétaire peut obtenir réparation en ce moment. Il me semble que, dans ce contexte-là, on n'a pas besoin de recourir à une mesure, quand même assez controversée au Québec, à tout le moins, là, qui est le dépôt de garantie, là.

Et donc, d'autre part, une fois ceci établi, est-ce que... la question qu'on peut aussi se poser, c'est la question de l'usage normal versus un usage négligent. Par exemple, un plancher en bois, un jour, il finit par s'user, puis, un jour, on doit le changer, n'est-ce pas, ou on doit le polir. Je suis moins familier, là, dans les travaux, mais il y a l'usage normal puis il y a l'usage qui suscite de la négligence. Comment... Encore une fois, une question qui s'adresse peut-être à Me Simard : Comment le propriétaire peut faire la différence entre un usage normal et un usage qui n'est plus normal?

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

Mme Duranceau : Oui, Me Simard.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Me Simard.

Mme Duranceau : Un usage normal n'est plus normal.

• (18 h 40) •

M. Simard (Patrick) : Je répondrai en vous disant qu'encore une fois, là, c'est malheureux de donner un peu cette réponse-là, mais chaque cas devant le tribunal est analysé en fonction des faits qui sont présentés. J'espère que ça donne au moins un élément de réponse, là. Mais ce qui est normal, c'est que, par exemple, on ait utilisé des planchers en marchant sur les planchers. Est-ce qu'il serait normal cependant qu'il soit rayé à deux ou trois centimètres de rayures? Le tribunal pourrait peut-être se poser la question pour arriver peut-être à la conclusion que ce n'est pas un état dans lequel on aurait dû s'attendre à recevoir le bien à la remise.

Alors, ça dépend vraiment du contexte. Chaque élément de l'appartement est évidemment susceptible d'être utilisé, alors les juges sont en mesure d'apprécier qu'est-ce qu'une utilisation normale peut amener comme conséquence puis de le constater à même peut-être des photos qui démontreraient autre chose, tout simplement, que la connaissance judiciaire que le tribunal a. Il faut se rappeler que le TAL est un tribunal spécialisé, donc, en ces matières-là, on a des milliers de dossiers par année. Alors, chaque cas est analysé à la lumière des faits qui nous sont présentés, avec la connaissance que les juges ont de chacune de ces particularités.

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

M. Fontecilla : Oui, merci, M. le Président. Ceci étant dit, deux remarques concernant cet amendement-là. Évidemment, il y a différents types d'animaux qui ont différents types de comportements, et on entend beaucoup parler de cas de chiens. Souvent, les gens vont dire : Ah! mais les chats, c'est différent, mais on entend aussi parler de cas problématiques avec les chats et ainsi de suite. Chaque animal peut susciter des dommages, là. Mais ici, on vient... et il y a des animaux qui, bon, ont peu de chance de susciter des dommages, mais on ne sait jamais, je ne sais pas, un oiseau, par exemple, mais ici, on vient établir une règle très générale qui concerne l'ensemble des animaux de compagnie.

Et, deuxième élément, c'est en ce qui concerne le dépôt de garantie. Dans les endroits où ça a été implanté, ça a été dit, mais j'aimerais réitérer cette situation-là, ça suscite énormément de conflits, au point où, selon les informations dont je dispose, là, c'est presque le principal motif de litige entre locateurs et locataires, c'est-à-dire la récupération de ces mois de garantie. Et, des fois, dans certaines juridictions, ça peut aller à plusieurs mois, et donc ça constitue des sommes substantielles qui suscitent beaucoup, beaucoup de litiges, là.

Et, si je peux me permettre, dans la formulation, telle qu'elle est formulée par ma collègue des Mille-Îles, là, c'est finalement le fait ou... le fait de remettre ou ne pas remettre le dépôt de garantie, il revient... la responsabilité ou le... ça revient complètement au propriétaire, au locateur, qui a la liberté absolue de dire : Bien non, je pense qu'il y a des dommages qui doivent être réparés, donc je garde ce montant-là, qui, encore une fois, des fois, peut être substantiel.

Et dernier élément, M. le Président, qui me paraît fondamental, c'est qu'un dépôt de garantie constitue un obstacle de taille à l'accessibilité à un logement, surtout pour les populations à plus faibles revenus qui doivent, surtout dans le contexte actuel, là, payer des loyers très élevés. Leur demander un mois supplémentaire, ça me paraît complètement... ça ne me paraît pas approprié dans le contexte de la crise du logement, et surtout si ces montants-là, il appartiendra au propriétaire de décider si, à la fin du bail, lui, il revient ou pas, là. C'est comme... Donc, voilà, pour toutes ces raisons-là, moi, je pense qu'il n'est pas pertinent d'adopter ce dépôt de garantie là. Merci.

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

Mme Dufour : Oui, merci. Alors, d'abord, le premier élément, à savoir s'il y a des cas au TAL pour des logements qui n'ont pas été remis en bon état et s'il y a moyen actuellement de récupérer des sommes, si ça a été laissé en mauvais état, c'est peu pertinent dans le cas qui nous concerne parce que c'est vraiment... la question est de permettre un dépôt de garantie pour les animaux, une demande de dépôt de garantie pour les animaux. Et c'est... et donc il n'y a pas vraiment de lien entre les deux, là. Ça ne change pas le fait qu'actuellement il y a des cas où il peut y avoir des dommages, certes, mais l'enjeu, c'est tous les cas où ce n'est plus permis d'avoir des animaux, et c'est à ça qu'on répond ici. Et là, c'est ça, à part d'interdire l'interdiction des animaux, il n'y a pas d'autre solution offerte par le député de Laurier-Dorion pour favoriser l'accès à des logements pour ceux qui sont propriétaires d'animaux de compagnie devant la hausse de logements qui l'interdisent. Donc, si c'est une solution qui est proposée pour répondre à ce problème-là précisément, pas les locataires qui laissent en mauvais état leur logement, c'est plutôt répondre à la crainte qu'il y a une possibilité qu'un animal laisse un logement en mauvais état.

Ensuite, pour ce qui est... Je comprends l'enjeu que ça pourrait... Ce n'est pas évident pour bien des gens de payer un dépôt de garantie, mais présentement, l'option, c'est de se départir d'un animal de compagnie. Si le logement ne le permet pas, l'autre option, c'est de ne pas avoir d'animal de compagnie. Est-ce que c'est mieux? Il y a des gens, je pense, qui vont préférer pouvoir payer ce dépôt de garantie là et garder leur animal, mais avoir un animal, en passant, ça coûte cher. Si on est propriétaire d'un animal, ça coûte cher. Et donc, à la base, si on a un animal, on devrait avoir les moyens de le nourrir, d'assurer ses soins de base chez le vétérinaire. Et plus l'animal est grand, plus que ça coûte cher. Je peux témoigner d'expérience. Et même... on devrait même tous, aujourd'hui, avoir une assurance pour nos animaux de compagnie. Donc, à la base, si on est très, très, très pauvre, est-ce qu'on va être capable d'avoir un animal de compagnie et s'en occuper vraiment, dans tout son cycle de vie? Je pose la question, mais il faut pouvoir donner une option. Alors, cette option-là, c'est une des options.

Ensuite, il n'y a pas d'obligation, là, de l'accepter non plus. Il y a toujours la possibilité de dire non, de se départir d'un animal, mais ça donne une option supplémentaire qu'on pense qu'il y a quand même quelques propriétaires qui prendraient cette option-là et qui ouvriraient la porte à accueillir des animaux de compagnie, une porte qui, actuellement, est fermée, et ce n'est pas possible, dans plein d'endroits, d'avoir des animaux de compagnie.

Ensuite, pour ce qui est du dépôt de garantie, comment le récupérer, je l'ai dit tout à l'heure, il est certainement perfectible, l'amendement. Il y a sûrement moyen de l'écrire de façon à ce que ce soit clair, qu'il n'y ait pas d'enjeu là-dessus. J'entends qu'il y a des gens qui ont de la difficulté, dans d'autres juridictions, à récupérer un dépôt de garantie. Moi, pour l'avoir vécu, avoir payé un dépôt de garantie quand je vivais à l'étranger, il n'y a pas eu d'enjeu. Ça a été simple, ça s'est fait de bonne foi. Maintenant, si on veut que ça soit plus encadré, aucun... je n'ai aucun enjeu à ce que ça soit modifié, l'amendement, puis qu'on le précise. Puis c'est pour ça que je suggérerais qu'on le suspende, le temps que ce soit analysé puis regardé, pour s'assurer d'attacher toutes les ficelles. Mais pour moi, en tout cas, je pense que c'est une option supplémentaire pour ceux qui voudraient ouvrir la porte mais qui, actuellement, ont peur de le faire aux animaux.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Si j'ai bien compris, vous souhaitez retirer...

Mme Dufour : Non, pas le retirer.

Le Président (M. Schneeberger) : ...ou suspendre l'article, suspendre l'article. Excusez-moi, ce n'était pas le bon terme.

Mme Dufour : Si c'est accepté, là, de le suspendre le temps qu'il soit analysé et regardé puis d'y revenir pour le voter ultérieurement ou le modifier, si nécessaire, là.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. En regardant la ministre, je pense que c'est oui.

Mme Duranceau : La ministre est d'accord pour suspendre, analyser puis qu'on en rediscute, sans problème.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, on va suspendre l'article. Parfait.

Mme Dufour : Merci. Mais je veux peut-être juste conclure, là, qu'à défaut d'avoir quelque chose comme ça, comme solution, là, l'alternative, là, c'est... le statu quo actuel, c'est la situation actuelle, où on voit de moins en moins de logements qui acceptent les animaux. Alors, il faut en être conscient, là, c'est ça, la conséquence de ne pas aller faire quelque chose comme ça actuellement.

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

Mme Duranceau : O.K. Bon, M. le Président...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors là, nous allons changer de bloc.

Mme Duranceau : Tout à fait.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors là, le bloc, je vais le lire, c'est : Améliorer l'efficacité de l'intervention du Tribunal administratif du logement et offrir une meilleure accessibilité à la justice. Alors, nous allons commencer par l'article n° 24.

• (18 h 50) •

Mme Duranceau : Oui. Merci, M. le Président. Alors, l'article 24, c'est dans la Loi sur le Tribunal administratif du logement : L'article 9.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement est modifié par le remplacement de «deux» par «des».

Donc, l'article 24 du projet de loi modifierait l'article 9.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement afin de permettre au gouvernement de nommer plus de deux vice-présidents parmi les membres du TAL.

Alors, bien, écoutez, je pense, ça le dit, là, c'est de permettre la nomination de vice-présidents selon les besoins. En ce moment, d'un point de vue gestion, bien, c'est très, très restrictif. Il faut aller dans la loi pour faire approuver la nomination d'un vice-président. Donc, on veut juste assouplir. On ne veut pas que ça soit limité à deux, premièrement, on veut que ce soit «des». Et évidemment, ça, c'est approuvé... ultimement, ça doit remonter à la ministre, ça?

Une voix : ...

Mme Duranceau : Conseil des ministres. Donc, on ne verra pas une multiplication du nombre de vice-présidents au TAL, là, sans fin, du moins sans que le Conseil des ministres puisse statuer sur la pertinence d'en avoir un de plus, deux de plus. Donc, c'est la proposition qui est faite. C'est pour offrir de la flexibilité sans lier le gouvernement quant à un nombre minimum ou maximum. Alors, voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, la députée de Mille-Îles, oui.

Mme Duranceau : Ce qui est le cas des autres tribunaux aussi.

Le Président (M. Schneeberger) : Comment? Pardon?

Mme Duranceau : Je voulais juste ajouter, c'est... À l'instar d'autres tribunaux administratifs, le gouvernement devrait avoir l'opportunité de nommer le nombre de vice-présidents qu'il juge nécessaires sans être lié par un nombre minimal ou maximal. Donc, on vient juste aussi rendre ça cohérent entre les différents tribunaux administratifs.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup pour les explications. Députée de Mille-Îles, vous avez des questions?

Mme Dufour : J'ai des commentaires, oui, quelques-uns même. Écoutez, je l'ai dit assez souvent, je viens de la ville de Laval, j'ai été huit ans au comité exécutif et je dois vous dire que les groupes qui font des représentations... Tu sais, le comité exécutif d'une ville, c'est l'équivalent du Conseil des ministres, O.K., pour le gouvernement, et j'ai vu des fonctionnaires, des hauts dirigeants être très, très, très convaincants sur la nécessité d'ajouter des postes de cadre. Et je dois dire qu'au cours des huit ans il s'est ajouté beaucoup plus de postes de cadre que... en proportion de la structure, et ça a fait en sorte que la ville a peut-être... disons, au niveau des cadres, a peut-être pris trop d'ampleur de ce côté-là. Et ça, c'est un enjeu, je vous le dis.

Puis, tu sais, on parle que, là, actuellement, on s'en va vers... peut-être qu'il va falloir faire attention aux dépenses. On parle beaucoup dans les villes, mais c'est la même chose dans les institutions gouvernementales. Et moi, quand je vois ça, ce que je vois, c'est : Bien, on va rajouter une vice-présidence, peut-être même deux. Et là je voudrais souligner que le salaire d'un vice-président, c'est presque l'équivalent de trois personnes au TAL. Donc, en 2021, c'était... un salaire qui a été voté, je ne nommerai pas la personne, mais on a la décision ici, c'était 170 000 \$, là. Tu sais, je l'arrondis, c'était 170 000 \$. C'était en 2021. Donc, c'est sûr qu'aujourd'hui c'est plus élevé que ça, là. Ça représente quand même plusieurs personnes sur le terrain, mais en termes de salaire. Mais actuellement, on a besoin de personnes sur le terrain pour réduire les délais du TAL. Donc, je me pose la question si, à ce moment-ci, c'est pertinent d'ajouter une nouvelle fonction de cadre, quand on risque de voir des... peut-être des compressions budgétaires dans certains... Ça va être plus difficile dans les années à venir. Puis là, bien, en ajoutant cette fonction de cadre là, bien, est-ce qu'on va amputer des possibilités d'ajouter des ressources, alors que, dans le fond, on a besoin d'investir pour réduire les délais?

Je comprends, j'ai entendu M. Simard dire que les délais étaient meilleurs, et ça peut se voir, là, dans les rapports annuels. Par contre, il y a encore des délais quand même imposants dans certains cas, là. Quand on regarde, tu sais, les fixations de... tu sais, de loyer, on est encore dans des moyennes de sept mois, au-dessus de sept mois, fixation de loyer. C'est quand même élevé, là, quand on est un locataire ou un locateur qui attend une décision. Donc, tu sais, un bail, c'est 12 mois, là. Ça fait que c'est quand même... c'est 60 %, 70 %... 60 %, mettons, de l'année en attente. On a le temps de déménager avant d'avoir une réponse.

Ça fait que, bref, il y a un enjeu à ce niveau-là que moi, je vois. Puis, comme je vous ai dit, tu sais, j'ai compris la ministre qui dit : Bien, ça va venir, ça va être approuvé par le Conseil des ministres, mais, tu sais, ça va être très convaincant... ça va être très convaincant, le nouvel organigramme que vous allez recevoir. Puis je l'ai vécu plus qu'une fois, et on a rajouté, à mon avis, beaucoup trop de cadres à Laval à l'époque. Puis là j'ai peut-être des collègues qui vont m'écouter, ils vont dire : Aïe! pourquoi tu dis ça? Mais c'est la réalité. En proportion, il y a eu plus

de cadres qui se sont ajoutés que de gens sur le terrain, ceux qui font le travail, tu sais, auprès des citoyens. Donc, il ne faudrait pas que ça soit la même chose qui arrive ici. Alors, pour cette raison-là, moi, j'ai un malaise, en toute franchise, de voir ça ici comme proposition.

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

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Écoutez, moi, j'aurais besoin de davantage d'informations pour me prononcer. Ça peut être... il peut être tout à fait pertinent et justifié d'ajouter des vice-présidents à un organisme tel que le Tribunal administratif du logement, mais j'aimerais connaître les raisons, là. Là, on est en train... C'est un peu, comment dire, particulier, on est en train de traiter dans le code... bien, c'est la Loi sur le Tribunal administratif du logement pour quelque chose qui est quand même, dans l'absolu, une question de régie interne. Je ne sais pas si, en commission parlementaire, on devrait rentrer aussi dans le détail, mais puisque nous y sommes, puisqu'il faut changer la loi, il faut poser des questions.

Donc, la question est : Pourquoi deux vice-présidents? Parce qu'on s'entend, là, c'est changer «deux» par «des», donc au-delà de deux, deux vice-présidents, là. Donc, la question que je poserais à la ministre, là : Pourquoi on a besoin d'avoir plus que deux vice-présidents au Tribunal administratif du logement, là?

Mme Duranceau : Oui. Bien...

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

Mme Duranceau : Merci. Donc, changer «deux» par «des», ça veut juste dire que c'est un ou plus, O.K.? Puis actuellement, il y en a juste un. C'est que, là, comme vous l'avez très bien dit d'ailleurs, c'est une affaire de régie interne, honnêtement. Bien, si jamais on devait... Par exemple, on a parlé des RPA, O.K., puis qu'il faut qu'on revoie le régime, bien là, si on devait revoir certaines choses puis avoir... ou même au niveau des copropriétés, revoir certaines choses puis donner plus de travail ou de... pas «de travail», mais de responsabilités ou de compétences au TAL, bien là, peut-être que ça nécessiterait un vice-président de plus pour chapeauter cette division-là, mais là je serais obligée de retourner dans la loi pour changer ça, alors que c'est une affaire de régie interne. Donc, moi, c'était ça, l'idée, c'était d'avoir la flexibilité. Je ne crée pas un précédent, je n'invente rien de plus parce que les autres tribunaux administratifs jouissent de cette latitude-là, donc on vient donner la même latitude.

Je partage la préoccupation, là, de notre collègue des Mille-Îles. C'est sûr qu'on ne veut pas créer un empire puis augmenter le nombre de fonctionnaires à ne plus finir, mais je pense que, comme je l'ai dit, il y a un processus aussi, là. Quand on veut nommer un vice-président comme ça, premièrement, c'est le Secrétariat aux emplois supérieurs qui est saisi du dossier. Ensuite de ça, c'est présenté au ministre. Avant même d'être présenté au ministre, il y a le Conseil du trésor puis il y a le ministère des Finances qui doivent approuver l'ETC et les heures rémunérées. Après ça, ça va être présenté au ministre. Après ça, ça remonte au Conseil des ministres.

Alors, ce n'est pas comme si c'est quelque chose qui va se multiplier sans qu'on s'en rende compte, là. Je pense qu'il va falloir que ça soit attaché à un contexte. S'il y avait des restrictions budgétaires, bien, écoutez, c'est des mandats de cinq ans aussi, donc on n'est pas pris avec ça pour des 20 ans ou, tu sais, sans fin, c'est restreint à des mandats de cinq ans. Donc, si, pour différentes considérations... d'un maximum de cinq ans, si, pour différentes considérations, il fallait réduire la masse salariale, on va être capable.

• (19 heures) •

Alors, moi, c'est vraiment toute ma logique. Puis vous allez voir les articles de loi qu'on se prépare à regarder, là, les modifications, c'est toujours dans une perspective d'agilité, puis d'agilité qu'on n'a pas ni à la SHQ ni au Tribunal administratif du logement, puis ça nous a mal servis dans les dernières années. Tu sais, à preuve, là, on a été dans un carcan beaucoup trop rigide puis là on essaie, à travers ce projet de loi là, d'aller chercher l'agilité qu'on n'avait pas pour être plus efficaces, mieux servir les citoyens au niveau du TAL, puis, au niveau de la SHQ, livrer plus vite ce qu'on a à livrer. Ça fait que c'est dans cette optique-là, là, mon état d'esprit. C'est dans cette optique-là, les modifications. Je comprends qu'ils peuvent susciter des questions, mais c'est ça, la logique.

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

M. Fontecilla : En effet, je vois un peu le cheminement, là, pour obtenir un nouveau poste. Ça semble assez rigoureux, mais, en même temps, on connaît, comment dire, la tendance structurelle des machines bureaucratiques, là, sans être péjoratif, là, à gonfler. C'est une réalité qui existe ici et partout ailleurs, là. Et souvent, ça gonfle... ça commence par gonfler tout en haut, là, et c'est, comment dire, c'est une tendance qui est difficile de contrôler. Il faut être très vigilant à ce titre-là.

Mais ce que je comprends de madame... des explications de Mme la ministre, là, c'est que cette modification-là ne vient pas... comment dire, ne répond pas à un besoin qui est identifié aujourd'hui, mais plutôt à un critère, un critère général, qui est celui de se doter de la possibilité d'engager des ressources, dans ce cas-ci, des vice-présidents, pour obtenir davantage d'agilité en termes de dossiers. Ça peut être des RPA ou ça peut être un autre dossier, là, mais ça ne correspond pas à une nécessité que vous avez identifiée maintenant.

Mme Duranceau : Bien là, comme je dis, tu sais, on n'a pas touché à ça, ces règles-là, depuis 40 ans. Là, on fait un projet de loi puis on met à jour, puis on revampe un peu le contexte à l'intérieur duquel on va être capable d'opérer. Alors, c'est dans cette perspective-là que le changement est fait. J'ai énuméré des cas où on pourrait donner des compétences additionnelles au TAL, on n'est pas là nécessairement, mais c'est des choses qu'on peut regarder. Alors, on aura la flexibilité, à ce moment-là, d'avoir un V.P., si on en a besoin d'un. Je ne crée pas de précédent. Les autres tribunaux administratifs jouissent d'un libellé qui est le même dans leur loi pour nommer qui ils ont besoin de nommer, là, au niveau de la régie interne. Donc, ce n'est pas pour un besoin spécifique maintenant, c'est pour, comme je dis, l'agilité.

Par ailleurs, un vice-président pourrait par ailleurs être déjà un employé du TAL, à titre de juge, mais il va cumuler deux fonctions, parce que, bon, il est capable d'en prendre plus sur des tâches administratives puis... c'est ça, ça se voit dans d'autres tribunaux. Donc, c'est cette agilité-là aussi qu'on va permettre.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça? Parfait. Est-ce qu'il y a d'autres questions? Oui, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Bien, en fait, la ministre vient de soulever un doute. Il me semble, j'ai lu dans la Loi sur le TAL que ça devait être un poste à temps plein. Je le cherche, là, parce que je viens de le lire. Je vais faire une petite recherche.

Une voix : C'est l'article 9.2.

Mme Dufour : 9.2, oui, c'est ça : «Le président et les vice-présidents doivent exercer leurs fonctions à temps plein.» Alors, ça ne peut pas être un juge qui exerce en même temps la fonction de juge.

Mme Duranceau : Bien, je vais référer la question au président du Tribunal administratif du logement qui, là, pourra préciser. Je n'ai pas inventé ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, avant d'avoir une fonction administrative, donc, d'être désigné, dans mon cas, président ou, dans d'autres cas, vice-président, il faut à la base être un juge du TAL. C'est une fonction administrative qui s'ajoute.

Mme Dufour : O.K. D'accord. Mais, à ce moment-là, pourquoi l'article 9.2 dit que ça doit être une fonction à temps plein d'être vice-président ou président? Est-ce que je comprends que vous êtes encore juge...

M. Simard (Patrick) : Absolument.

Mme Dufour : ...en fonction et que vous plaidez des causes?

M. Simard (Patrick) : Un juge ne plaide pas.

Mme Dufour : Pas plaider, excusez, entendez des causes.

M. Simard (Patrick) : Mais, ceci dit, mon occupation du temps ne me le permet pas, mais techniquement, je peux le faire, absolument, et ma vice-présidente le fait actuellement. Celle qui s'occupe de l'adjudication le fait à l'occasion, lorsque requis. Avant elle, un autre vice-président que j'avais, je vous dirais qu'il devait faire à peu près 75 % de son temps à siéger dans des cas particuliers, dans des cas de coordination notamment, mais il demeure un juge en fonction qui entend aussi des causes lorsque je requiers que ce soit fait ainsi.

Mme Dufour : O.K. Bien, à quoi sert d'abord la clause 9.2 de la Loi sur le TAL?

M. Simard (Patrick) : Parce que les juges, à la base, peuvent être temps plein ou temps partiel, mais un vice-président ou un président n'a pas cette option-là, il doit être à temps plein. Alors, quelqu'un qui est à temps partiel chez nous, comme juge, ne pourrait pas exercer une fonction administrative, alors que, s'il n'avait pas de fonction administrative, il pourrait être à temps partiel, comme j'ai quelques juges à temps partiel en ce moment.

Alors, ce que 9.2 dit, c'est que, pour être dans un poste d'administration de président ou de vice-président, on ne peut pas être à temps partiel. C'est des fonctions à temps plein.

Mme Dufour : O.K. Mais ce n'est pas une fonction de vice-président à temps plein?

M. Simard (Patrick) : C'est que la fonction de vice-président, effectivement, n'a... En fait, si vous qualifiez ça d'une fonction administrative à temps plein, la réponse, c'est non, effectivement, il n'a pas à être administrateur du tribunal à mes côtés à temps plein.

Mme Duranceau : Il doit par ailleurs avoir un poste temps plein au sein du tribunal, à titre de juge, ou de greffier, ou je ne sais pas.

Mme Dufour : O.K., mais un juge, tu sais, en terme salarial, là, en comparaison avec un poste de vice-président, là, je l'ai dit tout à l'heure, là, c'était 170 000 \$ en 2021, là, la dernière date... en tout cas, la nomination que nous, on a retrouvée, un juge, ça se situe à quel niveau, le salaire par rapport à... s'il est à temps plein, je veux dire, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui, le juge, vous l'avez énoncé, là, actuellement, c'est 169 000 \$ et quelque chose. On arrive à 170 000 \$.

Mme Dufour : Ça, le montant que je vous parlais, c'était une vice-présidente.

M. Simard (Patrick) : D'accord. O.K. Je pourrais vous le vérifier, là. Je ne l'ai pas sous les yeux, là.

Mme Dufour : Est-ce qu'il y a une différence entre un poste...

M. Simard (Patrick) : Assurément. Et ceux et celles qui exercent les fonctions, je vous dirais qu'on ne fait pas ça pour ça, parce que le niveau de responsabilité...

Mme Dufour : C'est certain.

M. Simard (Patrick) : ...qui vient avec la charge de travail supplémentaire, parce qu'on demeure juge malgré tout... Est-ce que ça vaut le coup? Je ne pense pas qu'il n'y personne qui fait ça pour la rémunération, vraiment pas.

Mme Dufour : Mais c'est un questionnement, parce que c'est sûr que, là, si les vice-présidents sont à temps partiel...

M. Simard (Patrick) : Ce n'est pas le cas.

Mme Dufour : ...et que, finalement, bien, ils occupent... c'est ça, tu sais, qu'il faut plus de vice-présidents, parce que, dans le fond, les vice-présidents sont actuellement à temps partiel, tu sais, dans leurs fonctions. Mais vous avez mentionné une juge qui entend des causes, là, je ne sais pas quel pourcentage de sa tâche ça représente, mais, tu sais, est-ce que le fait que, tu sais, si on dégage... si chacun des vice-présidents, bien, ils entendent des causes, bien, ils manquent de temps pour faire leur travail de vice-président, et donc, là, ça implique d'avoir peut-être besoin de plus de vice-présidentes, effectivement.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Je serais tenté de vous dire que l'administration que je fais, depuis six ans, démontre qu'il n'y a pas personne qui manque à ses obligations de faire progresser la performance du tribunal, bien au contraire. Mais, pour vous dire, juste pour peut-être qu'on se comprenne mieux sur le vocabulaire, à la base, nous sommes membres du tribunal, donc juges, et nous exerçons des fonctions administratives, alors le vice-président se voit attribuer des fonctions administratives par délégation du président.

Actuellement, il y a une vice-présidente qui se voit déléguer les pouvoirs et les responsabilités du président. Remarquez que, généralement, j'ai la responsabilité qui demeure quand même, là, mais les pouvoirs du tribunal, par exemple, dans la coordination du travail des juges... Alors, c'est ce qu'elle fait en ce moment. Donc, c'est un pouvoir délégué. C'est ce que permet la désignation d'un ou d'une vice-présidente avec un mandat administratif, c'est d'avoir, je dirais, les coudées franches, l'autorité pour agir dans certaines sphères, où est-ce qu'on va, par exemple, je viens de le dire, là, coordonner les rôles, attribuer une charge de travail particulière à un juge en particulier, par rapport à l'ensemble du groupe également.

Donc, cette fonction-là, elle s'exerce en surplus de la fonction d'être juge et... Bien voilà, c'est la réponse que je peux vous offrir.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va? Député de Laurier-Dorion.

• (19 h 10) •

M. Fontecilla : On vient d'apprendre qu'en ce moment il y a une seule vice-présidence. Donc, la loi permet, jusqu'à présent, d'aller jusqu'à deux, et là, par le changement à des vice-présidents, on pourrait dépasser même deux. Mais très bien, moi, comment dire, je partage la nécessité d'avoir un certain niveau de flexibilité, d'agilité dans les organisations. Mais vous avez, en ce moment, la liberté, Mme la ministre, de nommer, parce que je suppose que c'est vous la ministre responsable, de nommer une autre personne à la deuxième vice-présidence. Donc, vous avez de la marge de manoeuvre avec la loi actuelle, là. Si je comprends bien, vous voulez aller au-delà des deux, vous allez à trois, et pourquoi pas quatre? C'est la limite qui me chicote un peu, déjà qu'il y a une capacité qui n'a pas été utilisée jusqu'à

présent, parce qu'on vient d'apprendre qu'il y a, sur la possibilité de deux... vous avez déjà une vice-présidence, vous pourriez en nommer une deuxième. Voilà. Donc, vous vous donnez la possibilité d'aller jusqu'à trois et au-delà, n'est-ce pas?

Mme Duranceau : Oui, je me donne la possibilité d'avoir de la flexibilité. On a bien manqué de flexibilité au niveau de la SHQ puis du Tribunal administratif du logement, puis là je veux que les services aux citoyens soient rendus efficacement. Ça ne veut pas dire de multiplier le nombre de personnes. Ça dépendra s'il y a des compétences additionnelles qui sont données au TAL, ça dépendra de l'organisation du travail. On veut juste avoir la même latitude d'action que les autres tribunaux. C'est juste ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va comme ça? Oui. D'autres questions? Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons soumettre l'article 24 aux voix. Est-ce que l'article 24 est adopté?

Mme Dufour : ...nominal, s'il vous plaît.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Vote nominal. M. le secrétaire.

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

Mme Duranceau : Pour.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Pour.

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

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

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Pour.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Contre.

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

M. Fontecilla : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention.

Le Secrétaire : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, l'article 24 est adopté. Nous en sommes maintenant à l'article 26. Peut-être juste, parce qu'on avait l'article 26 et 25... c'est normal qu'on présente le 26 avant? Dans mon bloc, là, le 26 est avant le 25, juste pour savoir si c'est voulu.

Mme Duranceau : Bien, je pense que oui, là, je vais m'avancer, mais... Non, je vais laisser mon sous-ministre adjoint s'avancer.

Le Président (M. Schneeberger) : Il n'y a pas de... Bon, alors, allez-y avec l'article 26. Il est présenté comme ça.

Mme Duranceau : Il est plus court. Ça fait que l'article 26, c'est : L'article 12 de cette loi est remplacé par le suivant :

«Le ministre désigne le vice-président chargé d'assurer la suppléance du président ou d'un vice-président.

«Si ce vice-président est lui-même absent ou empêché, le ministre charge un autre vice-président de la suppléance.»

Donc, l'article 26 du projet de loi remplacerait l'article 12 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, en concordance avec l'article 9.1 de cette même loi, tel que modifié par l'article 24 du projet de loi. Par ailleurs, il permettrait à la ministre responsable de l'Habitation, plutôt qu'au gouvernement, de désigner le vice-président chargé d'assurer la suppléance du président ou d'un autre vice-président.

Alors, l'objectif poursuivi de ça, c'est d'assouplir la procédure de désignation d'un vice-président suppléant en permettant à la ministre plutôt qu'au gouvernement de le désigner. C'est aussi d'assurer la concordance avec la

possibilité, introduite par l'article 24 du p.l. n° 31, qu'il puisse y avoir un autre nombre de vice-présidents du TAL que deux. Alors, encore là, c'est d'offrir la flexibilité organisationnelle voulue au TAL et c'est une disposition qui est prévue pour les autres tribunaux administratifs.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Est-ce qu'il y a des questions? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, merci. Juste pour comprendre, parce qu'effectivement on lit, là, l'article 12 du TAL, on dit qu'il peut déjà être remplacé par le gouvernement, et là c'est vraiment, là... Moi, c'est la première fois que je vois ce genre d'article là. Donc, juste par ma compréhension, la ministre n'est pas le gouvernement? Pourquoi il faut qu'on précise «la ministre», et pourquoi «le gouvernement», ce n'est pas suffisant? Qu'est-ce que ça représente quand on dit «le gouvernement»? Comment ça se fait, actuellement, remplacer un vice-président, dans le fond?

Mme Duranceau : Ça veut dire... quand on dit «le gouvernement», ça veut dire...

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

Mme Duranceau : Je m'excuse.

Le Président (M. Schneeberger) : Pas de trouble.

Mme Duranceau : Il faut que je monte au Conseil des ministres. Ça fait que là, ça ajoute trois couches.

Mme Dufour : O.K., O.K., O.K. Le gouvernement, c'est le Conseil des ministres, quand on... O.K., ça fait que ça, je comprends que ça amène une lourdeur non nécessaire pour ce que c'est, effectivement.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça?

Mme Dufour : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre question... Oui, vous avez une question?

M. Fontecilla : ...«le ministre désigne le vice-président chargé d'assurer la suppléance du président», c'est... Je veux m'assurer de bien comprendre le terme «suppléance». Lorsque le président ou le vice-président n'est pas là, il s'agit de le remplacer momentanément. C'est ça que je comprends?

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

Mme Duranceau : Si c'est... Attendez. C'est si la personne est absente ou empêchée d'être là. C'est dans ces cas-là.

M. Fontecilla : Donc, est-ce que c'est une nomination momentanée, le temps que la personne...

Mme Duranceau : Oui, oui, pendant l'absence ou l'empêchement de ladite personne.

M. Fontecilla : Est-ce que cette notion de... provisoire, donc, on est vice-président nommé par la ministre pendant un certain temps, et ensuite ça arrête, est-ce qu'elle est comprise dans cette rédaction-là? Est-ce que c'est nécessaire?

Mme Duranceau : Bien là, je ne suis pas trop sûre, là. C'est pendant que dure l'absence ou l'empêchement, c'est juste... Suppléance, quand quelqu'un est suppléant, c'est qu'il vient remplacer pendant une période donnée, puis la période donnée est définie par l'absence ou l'empêchement.

M. Fontecilla : Donc, quand vous allez signer, Mme la ministre, la suppléance, vous allez dire... vous allez mettre une date de fin ou un moment de fin. Lorsque le M. le vice-président...

Mme Duranceau : Bien, tant qu'il est absent ou tant qu'il est empêché. Là, s'il est absent, il est absent.

M. Fontecilla : Donc, c'est implicite, là. C'est ça que je veux dire.

Mme Duranceau : C'est un principe, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Oui? Alors...

Mme Duranceau : On vote, on vote.

Le Président (M. Schneeberger) : ...on va quand même l'adopter, étant donné qu'on a fait le tour, là. Alors, est-ce que l'article 26 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Parfait. Alors, c'est parfait.

Alors, juste avant de terminer pour ce soir, je voudrais apporter des points de forme, là, concernant des articles, alors je vais les lire comme ça.

Alors, à l'amendement introduisant l'article 32.3, «insérer, après l'article 32.2» est remplacé par «insérer après l'article 32», et, à l'amendement introduisant l'article 0.4.1, «insérer après l'article 0.3.1» est remplacé par «insérer l'article 1». Voilà. Ça, c'étaient des correctifs, là, au niveau du... des greffes. C'est ça qu'on m'a dit, de le lire pour ça.

Alors, compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 19 h 17)