



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 28 novembre 2023 — Vol. 47 N° 31

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (10)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 28 novembre 2023 — Vol. 47 N° 31

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

Mme Elisabeth Prass

M. Yannick Gagnon

Mme Marie-Belle Gendron

M. Éric Girard

M. Louis-Charles Thouin

* M. Patrick Simard, Tribunal administratif du logement

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

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 28 novembre 2023 — Vol. 47 N° 31

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (10)

(Dix heures six minutes)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bonjour à tous. À l'ordre, s'il vous plaît! Alors, ayant quorum, je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte.

La commission est réunie aujourd'hui afin de poursuivre les études détaillées du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

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

Le Secrétaire : Oui, M. le Président. Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata) est remplacée par M. Thouin (Rousseau); M. Rivest (Côte-du-Sud) est remplacé par Mme Gendron (Châteauguay); et M. Ciccone (Marquette) est remplacé par Mme Prass (D'Arcy-McGee).

Étude détaillée (suite)

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, lors de l'ajournement de nos travaux, jeudi dernier, le 2 novembre, nous étions à l'article n° 7 dans le thème 5, alors, accorder une latitude aux locataires dans le choix de leurs locataires lors d'une cession de bail.

Alors, nous poursuivons les échanges. Est-ce qu'il y avait des interventions sur le sujet? Madame... Bonjour. Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Je ne m'étais pas encore exprimée sur cet article-là, alors je souhaite le faire. Dans un contexte de pénurie de logements, ça ne nous apparaît pas être le bon moment de faire une... de faire des changements, soit... Par contre, je vous mentionne que je comprends parfaitement le, comment je pourrais dire, le raisonnement de la partie ministérielle par rapport à cet amendement-là. Il y a définitivement un enjeu actuellement où des propriétaires... Il y a comme un enjeu, quand il y a une marchandisation, par exemple, de la cession de bail sur le dos des propriétaires. Ça, c'est inacceptable, il n'y a aucun doute là-dessus. Et, d'ailleurs, je crois, là, si je ne me trompe pas, qu'on a déjà déposé un amendement à cet effet-là pour l'interdire, la marchandisation de la sous-location ou de la cession de bail.

Par contre, il y a une réalité actuellement, que les taux d'inoccupation sont tellement bas, ils sont même, à certains endroits, à 0 %, fait en sorte qu'actuellement les propriétaires ont une... disons, ont le gros bout du bâton, on peut dire, dans les négociations. Et là je vais vous lire certains articles, là, qui sont parus dans les derniers mois, juste pour faire part un peu, là... je pense que ça résume bien la situation. On voit d'abord qu'il y a des villes, dans les taux les plus bas au Québec, on voit que c'est là aussi qu'il y a des hausses, les hausses de loyer les plus substantielles. Il y avait... C'était dans *La Presse*, où on voyait des taux, des exemples de villes qu'on ne pense pas nécessairement, mais Saint-Hyacinthe, 12 % d'augmentation du loyer; Val-d'Or, 10,5 %, c'est en une année, là, c'est quand même beaucoup, Salaberry-de-Valleyfield, ça, ce n'est pas très loin de Montréal, 9,5 %. Et là des villes comme Roberval, Marieville, qui sont à 0 %; Roberval, 6,5 % d'augmentation du loyer. Ça, c'était 2022, des chiffres 2022. 2023, c'est sûr que c'est encore plus élevé que ça, ces chiffres-là. Puis les taux d'inoccupation n'ont pas monté du tout dans ces villes-là, ils sont encore... Bien, en fait, ils étaient, dans certains cas, à 0 %, là, je veux dire, c'est sûr qu'ils sont encore plus... Le marché est encore plus difficile.

Alors, ce qu'on constate, c'est ce que je vous mentionnais, c'est qu'il y a des hausses de loyer quand même substantielles dans ces endroits-là. Ce que je vous ai donné, c'est des hausses de loyer moyen. Il y a évidemment des loyers qui sont protégés par... s'ils sont dans des coopératives, s'ils font partie de HLM, etc., mais on parle, de façon générale, les hausses de loyer, c'est quand même substantiel, quand on parle de 10 %, c'est majeur.

• (10 h 10) •

Et, d'ailleurs, on le mentionne, là, que, souvent, bien, c'est à ce moment-là, lorsqu'il y a un changement de locataire, que le loyer, il augmente le plus, parce qu'actuellement, compte tenu de la rareté, évidemment, mais il y a un jeu d'offre et de demande qui se fait, même si c'est, quelque sorte, contrôlé, là, par le Tribunal administratif du logement, normalement, ça devrait l'être, ça ne l'est pas tant que ça. Et on voit, donc, des gens qui offrent plus pour pouvoir trouver un logement parce qu'il y a une rareté immense de logements.

Puis il y a un exemple d'un citoyen qui a annoncé sa cession de bail, qui, lui, a proposé sa cession de bail en 48 heures, il avait plus de 450 ménages. Et là il recevait des messages, vraiment, de toutes sortes de personnes. Et un exemple : «Je suis une mère monoparentale. J'ai deux enfants et un bon travail, mais je n'arrive pas à payer ce qui se loue sur le marché.» Ça, c'est une réalité qu'on vit malheureusement. Puis même, actuellement, là, j'étais sur la route tout à l'heure, j'entendais des professeurs qui sont en grève et qui, parce qu'ils ont des revenus diminués parce qu'ils sont en grève, mais qui n'arrivent pas à payer non plus. Donc, ce qu'on voit, c'est que ça touche de plus en plus une majorité de personnes d'avoir de la difficulté à payer son loyer.

Mais là où c'est le plus inquiétant, c'est la discrimination qu'on voit. Et, comme je disais, vu qu'il y a une énorme rareté, bien, lorsqu'il y a des logements vacants, bien, il y a un facteur, dans le fond, que les propriétaires peuvent choisir, évidemment, ils peuvent choisir qui ils veulent avoir comme locataires. Même si c'est interdit de faire de la discrimination, la réalité c'est que ça se fait. Puis il y a plusieurs exemples qui ont été rapportés. Delphine, une mère, ça, c'était dans l'actualité, une mère de trois enfants âgés de sept à neuf ans, elle ne voulait pas me donner son nom de famille, parce qu'elle a des craintes de ne pas pouvoir se trouver un logement, elle est contrainte de rester dans un appartement trop petit. Elle dit qu'en fait elle a tenté de trouver un logement plus grand, mais qu'à chaque fois qu'elle prenait un rendez-vous pour visiter et qu'elle mentionnait qu'elle avait des enfants, le rendez-vous s'annulait, et elle n'a pas pu visiter un seul appartement. Et elle dit, elle estime que plusieurs propriétaires ne souhaitent pas que des enfants habitent dans leur immeuble, même s'ils mettent sur le marché des cinq et demie. Et là elle disait : «Je remarquais que, dès qu'ils lisaient mon message où je mentionnais avoir trois enfants, ils ne donnaient pas suite, et ces propos, c'est carrément, je pense, de la discrimination.»

Il y a d'autres cas qui ont été rapportés. Si je ne me trompe pas, c'était ici. Celle-là, c'est la porte-parole du FRAPRU qui en faisait... Véronique Laflamme, qui faisait état de cette situation-là : «Des familles, encore une fois, qui se font discriminer. Encore cette semaine, on a eu des appels de familles avec trois, quatre enfants, des fois, des familles recomposées qui, dès qu'elles mentionnent qu'elles ont quatre enfants, se font dire que le logement n'est pas disponible.» Familles recomposées, quatre enfants, ce n'est pas si rare que ça, c'est mon cas. On a deux enfants chacun, mon conjoint et moi, on a quatre enfants. Donc, si je n'avais pas la chance d'être propriétaire, ce que je constate, c'est que j'aurais de la misère à devenir locataire.

Donc, bref, c'est un peu pour pallier à cette situation-là que des gens ont commencé à faire des cessions de bail, puis ça a permis de, disons, de faire en sorte de contrer cette discrimination-là. Ensuite, on dit que, normalement, actuellement, la loi dit qu'on ne peut pas... le propriétaire ne peut pas refuser pour un motif autre que sérieux, mais c'est déjà, quand même, assez... c'est quand même déjà... Il y a quand même des motifs importants. Là, on dit... La loi dit que si le propriétaire veut refuser la cession de bail, il peut regarder la solvabilité de la personne, mais aussi le salaire du locataire, sa cote de crédit et son comportement. Alors, il y a quand même des éléments qui font en sorte qu'un propriétaire peut refuser actuellement. Mais la discrimination n'est pas permise, et là, actuellement, elle semble se faire, et ça, c'est un enjeu.

Alors, en temps normal, si on était dans un taux d'équilibre, je vous dirais qu'on n'en parlerait probablement même pas, on n'aurait pas autant de débats sur la cession de bail. Mais, actuellement, compte tenu de la situation, compte tenu de la difficulté que les gens ont à trouver des logements et la discrimination qui semble assez évidente, là, contre des familles, mais aussi des personnes racisées qui le vivent davantage, qui ont plus de difficultés à se trouver un loyer, bien, pour cette raison-là, je pense que ce n'est pas le bon moment de faire ce changement-là, on pourra y revenir dans quelques années si des constructions massives se font et que le taux d'équilibre revient. Mais, pour l'instant, en tout cas, moi, ça ne me semble pas le bon moment.

Donc, je voulais le préciser, et c'est pour ça, là, que je le dis d'emblée, là, moi, je suis contre cet article-là du projet de loi. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Plaisir. D'autres interventions? Ça va? Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Bonjour, Mme la ministre. Bonjour, chers collègues. Donc, sur la cession de bail toujours, un changement important qui vient changer des façons de faire une législation depuis... qui existe depuis plus de 50 ans, on en a assez... On a abordé différents angles de cette disposition-là, l'article 7 du PL n° 31, et... mais je pense qu'on n'a pas tout à fait épuisé différents angles morts qui ont été soulevés par quelques intervenants. Ce serait utile d'en discuter et connaître la vision de la ministre.

Tout d'abord, j'aimerais soulever un élément qui m'apparaît important, là, qui comporte un aspect historique, là. Donc, la ministre nous dit que, pour elle, c'est essentiel de permettre aux locateurs de choisir la personne qui va vivre sur leur tête. Donc, tout d'abord, je l'ai déjà affirmé, c'est une vision un peu idyllique. La plupart des locataires ne vivent pas sur... n'ont pas un logement sur la tête des propriétaires. C'est même le contraire, on en rencontre beaucoup, de propriétaires de beaucoup, beaucoup de portes d'unité de logement, et qui ne restent même pas dans le bâtiment où leur locataire vit. Donc, premier élément, là.

Mais, de toute évidence, la ministre, à la recherche d'une situation d'équilibre, elle a écouté certaines associations de propriétaires pour qui la cession de bail était une atteinte au droit à la propriété. On y reviendra plus en détail, là. Mais, si on se rappelle, M. le Président, et ça a été explicité à plusieurs reprises, la cession de bail telle qu'on la connaît maintenant a été introduite suite à la proposition des associations de locateurs, de propriétaires, au début des années 1970 à 1973 plus particulièrement. Elle a été fixée sous sa forme actuelle en 1993, vous pourrez me corriger au besoin. Donc, c'est les propriétaires, c'est les associations de locateurs qui ont proposé au législateur d'introduire la cession de bail, là, parce qu'à l'époque on rencontrait une situation particulière. La cession de bail était, aux yeux des associations de locateurs, comme un moyen de pallier à une situation qui était à leur détriment.

Donc, dans un contexte de taux d'occupation beaucoup plus élevé... d'inoccupation, pardon, beaucoup plus élevé qu'aujourd'hui, les associations de locateurs considéraient que la cession de bail était de nature à leur garantir... c'est-à-dire permettre que le locataire cède son bail, ça leur permettait de compter sur un loyer stable et mensuel. Évidemment, le contexte change et aujourd'hui, ce n'est plus le cas, on a un taux d'inoccupation extrêmement bas partout au Québec, là. Et, encore une fois, le législateur, très à l'écoute des revendications des associations de locateurs, acquiesce à cette demande de vider de toute sa substance les dispositions sur la cession de bail, là.

• (10 h 20) •

Donc, la question est à savoir, M. le Président, là, qu'est-ce qui a changé depuis, dans le principe, depuis que la cession de bail a été introduite. Évidemment, c'est évident, c'est la question du taux d'inoccupation, là, qui n'est absolument pas le même, mais, sur le principe, on reste fondamentalement dans le même contexte, c'est-à-dire, on revient au droit à la propriété. Pourquoi, en 1973, on se permettait une atteinte de limiter le droit à la propriété, et, en 2023, on se permet d'invoquer le sacro-saint principe du droit à la propriété? Et j'aimerais savoir... connaître la vision de la ministre, là, à savoir si c'est seulement le contexte économique qui a changé ou si c'est le principe qui, en 1973, était... comment dire, le droit à la propriété était considéré comme relatif, et, aujourd'hui, pour elle, le droit de la propriété, c'est considéré comme un droit inaliénable.

Donc, j'aimerais connaître la pensée de la ministre concernant qu'est-ce... pourquoi qu'en 1973 le législateur a permis cette modulation du droit à la propriété.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, est-ce que nous avons une réponse, Mme la ministre?

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, cette mesure-là a été introduite en 1973. On était dans un contexte complètement différent au niveau de l'équilibre en termes d'offre en matière locative. Et puis c'est une mesure qui visait à s'assurer qu'un locataire qui choisissait de quitter son logement pouvait le faire, mais on venait baliser les conditions à l'intérieur desquelles ça pouvait être fait pour ne pas, à l'époque, qu'un propriétaire se retrouve avec un logement vide. Donc, on est venu dire : Tu as le droit de quitter, puis, seulement, s'il a des motifs sérieux, un propriétaire pourra refuser que tu quittes et que... donc, que tu conserves tes obligations en vertu du bail.

Donc là, ce qu'on vient ajouter aujourd'hui, c'est qu'on vient donner encore plus de flexibilité au locataire qui souhaite quitter. Il ne faut pas oublier, cette mesure-là, ce n'est pas pour contrôler les loyers, ce n'est pas pour redonner au suivant, c'est une mesure pour faire en sorte que quelqu'un qui souhaite quitter son logement, parce que, par exemple, il a une nouvelle job ailleurs, dans un... une autre région, est capable de se départir de son obligation en vertu du bail. Et on a réalisé, au fil des années, pourquoi on aurait... pourquoi ça a été introduit, puis que là on change des... on vient modifier un peu cet article-là, c'est qu'on a réalisé que l'article de loi n'était pas utilisé à bon escient. Les gens utilisent ça pour redonner au suivant, alors que c'est un article de loi qui est là pour prévoir les modalités quand quelqu'un veut se départir de son bail.

Donc là, ce qu'on vient permettre... on vient ajouter la possibilité pour quelqu'un qui souhaite se départir de son bail pour des raisons qui lui sont personnelles, comme un nouvel emploi ailleurs, de faire une cession de bail. Et, si le propriétaire n'est pas en accord avec la cession de bail ou ne veut pas consentir à la cession de bail, bien, il a l'obligation de... il a l'obligation de résilier le bail. Donc, le locataire se retrouve libre de quitter sans fardeau financier additionnel. C'est à ça qu'elle sert, la mesure. Pourquoi on la corrige aujourd'hui? Parce qu'elle n'était pas utilisée dans l'esprit où elle a été créée, c'est-à-dire de baliser les conditions à laquelle... les conditions dans lesquelles quelqu'un quitte son logement puis se départit de ses obligations.

Alors là, toutes les raisons invoquées par le député de Laurier-Dorion, là, c'est, justement, les raisons pour lesquelles il faut agir, ce n'est pas une mesure qui est utilisée de la bonne façon. On peut invoquer les taux d'inoccupation, on peut invoquer un paquet d'affaires, ce n'est pas le bon outil. On vient corriger plein de choses dans la loi. On n'a pas touché à ces règles-là depuis 40 ans, et cette mesure-là fait partie des éléments qu'il faut corriger. Si ce n'était pas une problématique, on n'entendrait pas autant de locataires... ou, du moins, l'opposition déchirer sa chemise sur cette clause-là. Donc, clairement, la mesure n'est pas utilisée pour les raisons pour lesquelles elle a été conçue.

Et c'est important de ne pas gérer... C'est ça, la différence, là, quand tu es le gouvernement, il faut que tu t'assures de voir les deux côtés de la médaille. On a un projet de loi qui est équilibré, qui visait à corriger les situations qui étaient inadmissibles en matière d'éviction. Et, pourtant, je croyais que le député de Laurier-Dorion, là, avait hâte de voir ces mesures-là être en vigueur, mais là ça a l'air que non, là. Donc, les évictions, ça n'a plus l'air que c'est important. Mais il y a d'excellentes mesures pour protéger des gens qui vont se retrouver en situation d'éviction potentiellement au mois de janvier. Alors, j'espère qu'ils pourront être protégés par les nouveaux articles de loi. Et, je le répète, la cession de bail, ce n'est pas le bon outil pour protéger contre les augmentations de loyer. Encore là, il est raisonnable qu'un propriétaire puisse choisir qui occupera ces lieux, que ce soit un duplex, un triplex ou un plus gros immeuble. Et je m'arrête là, M. le Président, je pense que j'ai dit ce que j'avais à dire sur cette mesure-là. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Je voudrais juste vous remercier de m'avoir rajeuni de 10 ans, parce que, tantôt, vous parliez de 1973, vous avez dit : C'est une mesure de 40 ans. Alors, ça fait du bien pour... d'avoir 40 ans. Merci beaucoup.

Mme Duranceau : ...d'anniversaire aujourd'hui. Ça fait que je me suis rajeunie de 10 ans, moi aussi. C'est excellent.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous poursuivons. Est-ce que ça va comme ça? S'il n'y a pas d'autre intervention, alors nous allons... M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Donc, utilisons la bonne quantité d'années, 50 ans, 50 ans que cette mesure existe, qui est devenue ce que l'on sait. Et évidemment toutes les lois, en quelque sorte, étant aussi circonstancielles, cette mesure-là a été introduite, à l'époque, là, justement, pour garantir au propriétaire un loyer mensuel. Que ce soit par le locataire A ou le locataire B, l'important, ce n'était pas la tête du locataire, c'était important que le locataire paie son loyer et que le

propriétaire ait son revenu en termes de loyer. Cette nécessité, cette pierre d'assise de notre système, cette donnée économique, parce qu'on est en train de louer un bien, existe toujours. Le propriétaire, aujourd'hui, que ce soit un petit propriétaire ou un grand propriétaire, une grande corporation, le pain et le beurre de cette relation économique, c'est le paiement du loyer.

Donc, la cession de bail accomplit toujours, accomplit toujours, aujourd'hui, en 2023, 50 ans plus tard, après qu'elle ait été instaurée, accomplit toujours sa fonction de base, là, c'est-à-dire de permettre au propriétaire de percevoir un loyer mensuellement. Et donc il n'y a pas eu de détournement, là, de détournement de sens de cette proposition-là, parce que la relation économique reliant le propriétaire et les locataires — au pluriel — demeure toujours. Le propriétaire va toujours avoir son loyer, et la cession de bail permet de le faire. Donc, ce n'est pas vrai que la cession de bail a été détournée, elle continue à accomplir sa fonction première.

Et, ceci dit, il y a d'autres aspects qui se sont ajoutés à cette relation-là, c'est que, oui, le locataire peut, dans un contexte de crise du logement, d'augmentation généralisée des loyers, de discrimination accrue des locataires à cause de l'insuffisance de logements locatifs disponibles, cette mesure-là permet au locataire une petite porte de sortie pour s'assurer un droit fondamental, le droit à avoir un toit sur la tête à un prix raisonnable et accessible.

Ceci étant dit, si la ministre, elle nous dit qu'il y a eu un détournement, et on pourrait rajouter un autre aspect de ce détournement-là qui concerne certains locateurs qui, justement, profitent du changement de locataire pour augmenter, de façon considérable, les loyers sans tenir aucunement compte des indices d'augmentation des loyers établis par le Tribunal administratif du logement. Donc, c'est là peut-être, c'est là peut-être qu'il faudrait trouver les véritables... la véritable conséquence de l'abolition, à toutes fins pratiques, de la cession de bail sous sa forme actuelle. Ça va permettre aux locateurs d'augmenter encore plus facilement les loyers et ça va affecter l'ensemble de la société. Et je reviendrai sur cet aspect-là qui a une importance certaine, là.

• (10 h 30) •

Donc, est-ce que la ministre, elle est d'accord avec moi pour dire que cette mesure-là, l'abolition, à toutes fins pratiques, de l'essence même de l'abolition des... tel qu'on la connaît aujourd'hui, va permettre au locateur d'augmenter les loyers de façon considérable?

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, est-ce que nous avons une réponse? Mme la ministre.

Mme Duranceau : M. le Président, je l'ai déjà dit, là, je vais le répéter, ce n'est pas une mesure qui ouvre la porte à toutes sortes d'agissements. Toutes les règles de fixation de loyer continuent de s'appliquer. On va éventuellement en venir aux dommages punitifs, si la clause G n'est pas remplie. Alors, brandir cet épouvantail-là, c'est de la désinformation, M. le Président, puis c'est tout ce que j'ai à dire.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, parfait. D'autres interventions? Ça va? Alors, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : M. le Président, je vous signale que Mme la ministre a fait un procès d'intention : je fais de la désinformation. Bien, allons voir, justement, la désinformation. Est-ce que la ministre est au courant peut-être qu'il y a une augmentation de loyer assez substantielle, depuis les dernières années, dans un contexte de crise du logement? Est-ce que c'est de la désinformation de dire ça?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui? Oui. Députée de Labelle.

Mme Jeannotte : Oui. Moi, ce que je veux juste ajouter, là, c'est... Là où il y a de la désinformation, c'est que, Mme la ministre l'a bien expliqué, la cession de bail, ce n'est pas le bon outil, parce que l'équilibre du droit est rompu. Ce n'est pas normal qu'il y ait une marchandisation des loyers par les locataires. C'est juste ça qu'on dit. Puis c'est juste ce qu'on... qu'elle dit, c'est un fait que ce n'est pas le bon outil. Maintenant, dans le projet de loi, il va y avoir d'autres outils.

Là où je pense qu'il y a désinformation, c'est quand on dit que la cession de bail sert à aider les locataires. On est dans un marché déséquilibré. Puis, autrefois, ça pouvait fonctionner, mais là, dans un marché où c'est déséquilibré, ça vient même jusqu'à tellement enlever le goût aux propriétaires de rénover que ça vient même... finalement, là, en bout de ligne, ça finit par faire en sorte que les logements sont tellement désuets que le coût, pour les propriétaires, ça finit... ils sont obligés de vendre. Et c'est là que ça devient un impact sur les locataires parce que c'est là que ça devient des évictions. C'est un déséquilibre qui est rompu.

La ministre, elle n'est pas contre aider les locataires, là. Il va y en avoir, des mesures, il y en a, des mesures. Mais il faut comprendre que ce n'est pas le bon outil. C'est juste ça. Ça fait que peut-être que le mot «désinformation» fait mal, mais, honnêtement, il faut parler des vraies affaires, et c'est l'équilibre des droits qui est rompu. Donc, on dit juste qu'ailleurs, dans le projet de loi, il va y en avoir, des mesures pour aider au locataire. Ça fait que c'est juste ça que je voulais ajouter.

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

M. Fontecilla : C'est quand même divertissant de me faire accuser de désinformation, alors que je ne fais que rapporter une réalité qui est connue, reconnue par l'ensemble des acteurs en habitation, par tous les locataires et par

tous les propriétaires, c'est-à-dire qu'il y a une augmentation généralisée des loyers dans un contexte de pénurie de logements locatifs et, non seulement locatifs, de logement en général.

Et on me parle de rétablir l'équilibre, que l'équilibre était rompu. J'ai de la difficulté à comprendre : Est-ce que le déséquilibre est rompu au détriment des locataires, en ce moment? Je pense que ce n'est pas tout à fait... c'est complètement le contraire, même. L'équilibre est rompu de façon, comment dire, assez évidente en défaveur des locataires. Et aujourd'hui c'est ce que la réalité nous informe quotidiennement, et, à moins de ne pas être... d'être déconnecté de cette réalité-là, brandir la rupture de l'équilibre en faveur des propriétaires m'apparaît un peu... en tout cas, ne pas vivre sur... dans la planète Québec en 2023.

Ma question demeure, M. le Président. Mme la ministre nous a dit qu'il y avait eu un détournement de la clause... la cession de bail, là, pour... vers autre chose de ce dont pour quoi elle avait été créée à l'origine. Mais je pose la question : Est-ce qu'en modifiant la clause... la cession de bail, là, est-ce que la ministre n'est pas, encore une fois, en train d'approfondir cette rupture d'équilibre et donner aux propriétaires, encore une fois, la possibilité d'augmenter davantage les loyers dans un contexte où tous les loyers augmentent? Ne craint-elle pas que la cession de bail, là, va faire en sorte d'augmenter, encore une fois, les loyers au Québec?

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que nous avons quelque réponse? Mme la ministre, oui.

Mme Duranceau : ...dernière fois, là, M. le Président, ce n'est pas un outil de contrôle des loyers. Toutes les règles du Tribunal administratif du logement continuent de s'appliquer dans un contexte où il y a un nouveau locataire. On voit que les demandes en fixation de loyer, au Tribunal administratif du logement, sont en augmentation, c'est, donc, que les gens se prévalent de leurs droits.

Alors, je l'ai dit à plusieurs reprises, il faut arrêter de faire reposer, là, l'entièreté de la crise du logement sur la cession de bail puis penser que c'est ça qui règle tout. On vient corriger un article de loi qui ne fonctionne pas bien, qui n'est pas utilisé pour la raison pour laquelle il a été mis de l'avant. C'est la seule chose qu'on vient faire. Pour amoindrir la crise, il faut augmenter l'offre. D'ailleurs, on a une excellente mesure qui a été adoptée, à 37.2, si je ne me trompe pas, pour permettre aux villes de bouger puis d'accélérer les projets. J'espère qu'elles vont pouvoir mettre de l'avant leurs bonnes idées.

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

M. Fontecilla : Si la cession de bail, sous sa forme actuelle, est une atteinte, comme l'a maintes fois répété la ministre de l'Habitation, une atteinte inacceptable au droit des propriétaires de choisir son prochain locataire, pourquoi n'a-t-elle pas aussi légiféré sur l'ensemble des cessions de bail, y compris le secteur commercial, où cette possibilité existe? Elle est balisée toujours par les lois, et elle n'y a pas touché, c'est-à-dire un locataire commercial peut toujours résilier son bail, là, et peut toujours porter atteinte au droit de propriété du propriétaire des ces bâtiments-là. Pourquoi s'est-elle arrêtée seulement concernant le secteur locatif envers des ménages, des locataires et pourquoi n'a-t-elle pas légiféré aussi pour introduire les mêmes types de disposition concernant les baux commerciaux?

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

Mme Duranceau : Bien, moi, je suis ministre de l'Habitation, M. le Président, là, ça fait que ce n'est pas à moi de légiférer en matière de bail commercial. Puis, en matière commerciale, c'est le libre marché, donc c'est le locateur et le locataire qui décident entre eux comment ils vont fonctionner. En matière de logement résidentiel, de location résidentielle, c'est d'ordre public, c'est dans le Code civil puis c'est ce qu'on discute aujourd'hui. Alors, c'est pour ça qu'on ne touche pas au commercial, là.

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

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. C'est le libre marché, mais c'est quand même... comme tout marché, là, il y a quand même certaines règles qui sont encadrées par les lois. Et, encore une fois, là, la cession de bail continue d'exister dans le secteur commercial. Et on est un peu ébahis devant ce qui semble une contradiction, là, c'est que la ministre évoque le droit à la propriété, donc le droit de choisir son prochain locataire, pour un propriétaire, là, mais, dans le cas d'un propriétaire de locaux commerciaux, cette disposition-là n'est plus valide, là. Je voudrais juste... je voudrais soulever cette contradiction. Donc, pour la ministre, la protection du droit à la propriété est sélective, là, ça s'applique aux locataires, un propriétaire d'immeuble locatif a le droit de choisir ses prochains locataires, mais ça ne s'applique pas au secteur commercial.

• (10 h 40) •

Donc, encore une fois, là, le droit à la propriété est toujours, comment dire, à géométrie variable, lorsqu'il s'agit d'affecter la situation des plus... des moins riches de la société, parce qu'on sait que les locataires, en général, c'est une population moins aisée que les propriétaires. Mais la ministre n'a aucun problème pour agir, là, mais, lorsqu'il s'agit de droit commercial, où il y a beaucoup d'argent qui se brasse, la ministre, bien, voilà, elle décide de ne rien faire. On voit où sont les priorités de la ministre.

Mais revenons à la cession de bail en tant que telle, là. La ministre nous dit qu'elle a été déviée de son usage initial. Moi, je lui rétorque que la cession de bail continue à opérer, à répondre au principe pour lequel elle a été créée, donc,

assurer au propriétaire, au locateur un revenu stable, mois après mois. C'est la fonction initiale et c'est la fonction qui demeure à travers le temps, là. Évidemment, il y a... dans un contexte de crise de logement, cette fonction-là, il y a d'autres types de fonctions qui se sont ajoutés, et, en quelque sorte, c'est normal, les gens s'adaptent à la réalité économique, là. Mais il demeure qu'en 1973 on considérait que c'était une atteinte raisonnable au droit de propriété, et, en 2023, on... la ministre, en tout cas, la partie ministérielle considère que c'est une atteinte inacceptable au droit de propriété. La question qui se pose, la question de base, M. le Président, là, c'est à savoir si, pour la ministre, il y a des limites au droit de propriété.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce que nous avons une réponse, Mme la ministre?

Mme Duranceau : Encore là, j'ai de la difficulté à suivre, là, ce que le député de Laurier-Dorion raconte, là. La cession de bail, ce n'est pas ça, la limite au droit de propriété, là. L'histoire de limite du droit de propriété, c'est la capacité d'un propriétaire de duplex à choisir qui va habiter au-dessus de sa tête, O.K., ou de triplex, ou peu importe. Je pense qu'il est légitime que quelqu'un qui met ses économies de côté toute sa vie pour s'acheter un duplex ou un triplex, qu'il ne voie pas passer au-dessus de sa tête des transferts de baux puis des transferts de baux à profit puis que lui n'a aucun contrôle sur son propre bien. C'est ça, le droit de propriété, c'est de contrôler son bien.

Et je répète, et c'est la dernière fois que je vais le répéter, le locataire qui souhaite quitter un logement a le droit de faire une cession de bail. Alors, c'est plus de souplesse qu'en commercial, c'est : d'office, un locataire qui veut quitter un logement a le droit de... à la cession de bail en matière résidentielle; le propriétaire peut l'accepter, il peut refuser la cession, s'il y a des motifs qui sont sérieux. Et, dans le cas où ce n'est pas des motifs qualifiés de sérieux par la loi, bien, il se doit de résilier le bail, donc le locataire est libre de partir, sans avoir de fardeau sur ses épaules, financier. Donc, c'est tout ce qu'il y a à dire, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, nous n'avons pas d'autre... Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'aimerais aborder la question très importante des conséquences économiques de cette disposition introduite par la ministre de l'Habitation. Évidemment, on sait que, dans le marché locatif, dans le marché de l'habitation en général, là, il y a des... c'est un vaste monde où il y a de multiples facteurs qui influencent les comportements des acteurs économiques ou individuels et qui concernent... et qui font en sorte qu'un bien fondamental, c'est-à-dire un logement, devient plus ou moins accessible à tous. Et, là où la chose se complique, c'est qu'on n'est pas en train de parler, M. le Président, de la disponibilité ou l'accessibilité à la crème glacée, on est en train de parler de la disponibilité et l'accessibilité à un bien fondamental qui est reconnu comme un droit fondamental, encore une fois, là, le droit d'avoir un toit sur la tête.

Et il y a, dans ce vaste monde des relations économiques, parce que c'est un secteur... d'abord et avant tout, un secteur économique, là, il y a des facteurs comme les taux d'intérêt, comme les données macroéconomiques, comme le niveau de construction de résidences neuves, etc., le niveau des loyers, qui influencent les prix, finalement, là, d'accession à un toit sur la tête. Et, dans ce contexte-là, M. le Président, c'est utile de ne pas segmenter et mettre, par exemple, les locataires d'un côté et les propriétaires, qu'ils aient ou non des unités locatives, là, de l'autre. On est tous dans le même bateau parce que nous sommes tous consommateurs d'habitation. On doit tous vivre quelque part, qu'on ait un bungalow, qu'on ait un triplex, qu'on ait... qu'on soit propriétaire d'une compagnie qui possède des centaines, voire des milliers de portes ou qu'on soit locataire, on est tous dans la même situation, on est forcés de vivre quelque part, sauf une partie malheureusement encore trop grande de notre société, les personnes en situation d'itinérance, qui n'ont plus de toit dans leur tête... sur leur tête, pardon.

Et, dans ce sens-là, chaque... la modification de chaque facteur sur... dans cet ensemble, dans cet écosystème, risque d'avoir une influence sur les autres facteurs parce que tous les facteurs sont dépendants de l'un... l'un envers l'autre. Il y a des facteurs fondamentaux, par exemple, puis on comprend aisément, là, l'influence que ces facteurs-là peuvent avoir sur l'accès à un logement, là, qu'on soit propriétaire ou locataire, par exemple, les taux d'intérêt qui influencent directement l'accès à une propriété très spécifiquement, là. Et aussi l'augmentation des taux d'intérêt, pour démontrer ma pensée aussi, en quelque part, a une influence certaine sur la situation des locataires. Parce que ces éléments-là sont reliés, c'est des vases communicants. Dans ce sens-là, M. le Président, là, il est utile, c'est éminemment pertinent de se questionner sur les conséquences, en tant que législateurs, des gestes qu'on pose sur l'ensemble de ce marché-là, du marché de l'habitation.

On sait que, et la ministre l'a dit, et tout le monde le dit, il y a un taux d'inoccupation extrêmement bas, partout au Québec, là, il y a insuffisance de logements. Et, en plus d'accomplir son rôle premier, concernant la cession de bail, là, c'est-à-dire assurer un revenu stable aux propriétaires, il y a d'autres fonctions qui se sont ajoutées. Parce qu'encore une fois, là, les mécanismes mis en place à travers les années sont tous insuffisants pour juguler les augmentations souvent abusives et généralisées des loyers, là. Donc, il y a une fonction, oui, une fonction qui s'est ajoutée, à travers le temps, avec le registre... avec une mesure de contrôle des loyers. Et, tant et aussi longtemps que le taux d'inoccupation va être aussi bas partout au Québec, là, cette situation va perdurer. Donc, je coïncide, pour une fois, avec la ministre dans la nécessité de construire des nouveaux logements, là, surtout des logements destinés aux ménages à plus faibles revenus. Donc, la formule la plus appropriée, c'est la formule de logement social.

Mais quelle est la conséquence... quelle pourrait être la conséquence de cette abolition, à toutes fins pratiques, là, de la cession de bail telle qu'on la connaît? Parce qu'il va y avoir une conséquence. Surtout, si l'on croit les paroles de Mme la ministre, de certains acteurs représentant les propriétaires, c'est un phénomène largement répandu, donc sa

disparition va avoir un effet sur la dynamique entre les locataires et les propriétaires. Ce n'est pas comme s'il ne va rien se passer. Donc, et je l'ai déjà introduit à plusieurs reprises, là, cette abolition, à toutes fins pratiques, de la cession de bail, là, va créer, en quelque sorte, une augmentation des loyers.

• (10 h 50) •

Le loyer individuel, et ça a été amplement affirmé et démontré par différents acteurs... une augmentation individuelle constitue un signal de prix qui s'adresse à l'ensemble du marché, là. Donc, cette augmentation de prix va induire à la hausse de l'augmentation des prix des unités qui se retrouvent à proximité, par exemple, et ainsi de suite, là, ils contribuent à l'augmentation généralisée des loyers. Est-ce que la ministre a fait des calculs, là, a fait... connaît les... a évalué les conséquences de la surenchère des loyers suite à l'abolition de la cession de bail telle qu'on la connaît?

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

Mme Duranceau : Oui. Bien non, je n'ai pas de calcul à faire, M. le Président, il y a un contrôle des loyers, là, à travers le TAL, puis la fixation de loyers, on n'enlève rien à cet égard-là.

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

M. Fontecilla : Mais c'est une réponse...

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

M. Fontecilla : C'est une réponse bancale, si vous permettez mon... mon adjectif... mon qualificatif, M. le Président. Encore une fois, la ministre vit dans un monde idyllique, en croyant que les mécanismes qu'on a actuellement suffisent largement à contrôler les hausses de loyer. Je ne sais pas dans quelle... dans quelle planète elle vit. Et, je répète, là, il y a une déconnexion, là, avec la réalité actuelle, là, en tout cas, un aveuglement...

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Laurier-Dorion, je vous écoute, ça fait quelques commentaires qui... disons que vous êtes sur la ligne. J'aimerais que vous... On est tous sur la même planète, actuellement, je pense qu'on respire tous de l'oxygène, puis, à ce que je sache, il y a juste la planète Terre qui a de l'oxygène. Alors, merci.

M. Fontecilla : Si vous me le demandez, je n'utiliserai plus la métaphore de la déconnexion...

Le Président (M. Schneeberger) : S'il vous plaît.

M. Fontecilla : ...mais je vous prie d'intervenir aussi lorsque la ministre m'accuse de faire de la désinformation.

Le Président (M. Schneeberger) : Je vous ai écoutés tantôt, j'ai écouté les conversations, c'est... je ne dirais pas de la désinformation, vous avez des... de l'information qui est contradictoire. Ce n'est pas à moi de choisir que ce soit de la désinformation, je pense qu'on est tous adultes autour de la... de cette table et puis on est tous capables de comprendre ce que l'autre veut dire. Merci.

M. Fontecilla : Très bien, M. le Président. Donc, où étais-je, là? Bon, on a entendu la réponse de la ministre nous disant qu'elle n'avait pas fait des études sur les conséquences de l'abolition, à toutes fins pratiques, de la cession de bail sous la forme qu'on la connaît. Mais, de toute évidence, la ministre nous dit, et certains représentants des locataires nous l'ont dit aussi, c'est un phénomène largement répondu, donc... répandu, pardon, donc, la disparition de cette disposition-là telle qu'on la connaît va avoir une incidence économique, concrètement, sur les niveaux des loyers. Est-ce que je suis en train de... est-ce qu'on doit comprendre que la ministre introduit une modification à la cession de bail, là, qui va avoir des conséquences sur le niveau général des loyers et elle n'a pas évalué cet... ces conséquences-là?

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

Mme Duranceau : Bien, j'ai répondu tantôt, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K.

Mme Duranceau : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que nous avons d'autres questions?

M. Fontecilla : Donc...

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Oui, Mme la députée de D'Arcy-McGee.

M. Fontecilla : Oui, vas-y, vas-y.

Mme Prass : Bien, je veux juste revenir... Donc, vous dites, depuis les derniers jours, que la cession de bail n'est pas un outil pour garder les loyers à prix raisonnables. Par contre, dernièrement, il y a un article qui est sorti, en fait, une publication de juillet dernier, de l'IRIS, qui démontrait, à partir de données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la variation des loyers selon différents cas de figure. Et ce qu'on nous révèle, en fait, c'est que le changement de... que... que le changement de locataire, qui est synonyme de signature d'un nouveau bail, à l'exception des cessions de bail, entraîne une hausse de loyers quatre fois plus importante que lorsqu'il n'y a pas de roulement de locataires.

Alors, eux, ils font le loyer moyen... variation moyenne de loyers des logements avec et sans changement de locataire au Québec, entre octobre 2021 et octobre 2022, et la variation pour les unités sans roulement de locataires, donc avec des cessions de bail, est de 3,6 %, et, contrairement à avec une unité de roulement de locataires, donc un nouveau bail, c'est de 13,2 %. Donc, c'est presque un écart de 10 % sur les prix de loyer, au Québec, quand on fait la distinction entre la signature d'un nouveau bail et la cession de bail. Donc, vous pouvez bien dire puis répéter que ce n'est pas un bon outil, mais, clairement, cette statistique-là nous démontre qu'il y a un effet sur les loyers, et, encore une fois, pour les personnes vulnérables, etc., en pleine crise du logement, il faut que ces personnes-là aient autant d'outils qu'ils peuvent à leur disposition pour trouver un logement à prix raisonnable.

Dans le même sens, je continue, donc, lors des consultations, également, il y a eu un mémoire qui a été déposé par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations, qui disent: «On demanderait que l'article prévoie quand même — on parle de l'article 7, celui qu'on débat présentement — ...on demande quand même, pour qu'il y ait sous-location ou cession de bail, il y aurait autorisation écrite du locataire. Évidemment, la question de ne pas refuser sans motif raisonnable, même si on s'y oppose, je pense que ce serait plutôt rétrograde de ce côté.» Donc là, vous avez les constructeurs en habitation qui eux-mêmes disent que, peut-être, il y aurait... d'avoir une disposition ou un amendement, par exemple, d'avoir la permission du propriétaire quand on veut faire une cession de bail. Parce que votre enjeu, c'est justement ça, qu'on doit penser au propriétaire. Donc, encore une fois, même eux, ils comprennent qu'on ne peut pas, du revers de la main, enlever cet outil qui est disponible aux personnes : «Le recours contemporain à la cession de bail comme outil de contrôle des hausses de loyer, s'inscrit dans l'esprit de la réforme de 1973, et c'est un objectif de mobilité des locataires. En participant à éviter des hausses de loyer, la mouture actuelle de la cession de bail favorise la mobilité, et la réforme envisagée par le projet de loi n° 31 nous ramènerait à une époque pré-1973, ce qui en fait un projet de loi, forcément, rétrogradé.»

Donc là, quand même, on a plusieurs avis pour dire qu'encore une fois un droit acquis qui a été consenti en 1973, que là on veut enlever, qui, au fond... fait un tort aux locataires. Dans les derniers mois, on a vu, à travers le Québec, que ce soit à Québec, à Montréal, Rouyn-Noranda, Rimouski, Sherbrooke, des gens de tous les âges qui sont sortis pour manifester contre la cession de bail... contre l'abolition de la cession bail. Donc, c'est une décision qui aurait un impact dans toutes les régions du Québec et pour des personnes de tous les âges, comme ma collègue l'a mentionné, des parents monoparentaux, des personnes vulnérables, des personnes qui se font discriminer, des locataires de toutes les tranches d'âge ont tenu à se déplacer lors des manifestations pour dénoncer le projet de loi du gouvernement.

Je vous donne un autre exemple d'une maman monoparentale avec une petite fille autiste de sept ans, qui dit: «Ce n'est pas évident de trouver des appartements. On n'a pas de gros salaire, on travaille à temps partiel pour que sa fille atteinte de l'autisme ait des soins. Chaque fois qu'on a pu avoir un appartement, c'est grâce à une cession de bail.» Donc là, on sait déjà que les propriétaires peuvent refuser la cession de bail si la personne n'a pas un bon taux de crédit, donc, qui devrait être la raison pour laquelle un propriétaire aurait à rejeter une demande de cession de bail, parce qu'on voit que c'est les gens les plus vulnérables, ceux qui n'ont, justement, pas le temps, pas les ressources pour aller chercher un appartement pendant qu'ils travaillent un ou deux emplois et s'occupent également de leurs enfants. Donc, pourquoi leur enlever un outil qui est à leur disposition?

Et, dans le même sens, avec les chiffres qui sont sortis au mois de septembre pour démontrer qu'il y a une hausse de 44 % de l'itinérance au Québec et que 25 % sont dus à des expulsions ou autres, on a manqué la ministre, lors du sommet de l'itinérance, parce que je pense que votre présence était très attendue, aurait été très appréciée, et le fait que vous n'étiez pas là ne l'a pas été. Donc, les personnes en situation de discrimination ou qui ne trouvent pas de logement abordable peuvent en trouver un avec la cession de bail. Et, en pleine crise du logement, encore une fois, je pense que votre argument que la cession de bail n'est pas un outil pour maintenir des prix raisonnables pour les logements au Québec ne tient pas la route, quand on se réfère, justement, au rapport de l'IRIS qui est sorti cet été.

Donc, comme je répète, entre une unité qui se... entre octobre 2021, octobre 2022, l'augmentation du loyer pour des appartements avec un nouveau bail était de 13,2 %, comparé à 3,6 % quand une cession de bail avait lieu. Donc, avec votre argumentaire, je ne comprends pas. L'argumentaire que vous faites, avec la réalité de ces chiffres, ne tient pas debout.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce que nous avons une réponse, Mme la ministre?

• (11 heures) •

Mme Duranceau : ...utiliser le mot «désinformation», ce n'est pas par rapport à vos propos, c'est par rapport aux articles que vous citez, puis pas vous, mais ces articles-là, c'est de la désinformation. Et, ce matin, là, je suis allée m'acheter un café, quelqu'un m'a interpellée pour me dire: Mme Duranceau, la cession de bail... vous ne pouvez pas enlever la cession bail. Je ne l'enlève pas, la cession de bail, elle existe encore, la cession de bail. S'il y a une affaire qu'on ne fait pas, c'est d'empêcher ça. Un locataire qui veut quitter son logement a une option de plus pour quitter son logement. Alors, nous n'enlevons pas la cession de bail. Ça peux-tu être repris largement puis que

les gens comprennent ça? Les oppositions, pas particulièrement vous, mais le députée de Laurier-Dorion et tous les groupes qui les soutiennent ont largement répandu cette information-là, qu'on enlevait la cession de bail, mais c'est absolument faux. La cession de bail demeure. Et on vient créer une opportunité additionnelle pour permettre à un locataire qui souhaite quitter son logement de faire en sorte qu'il n'ait plus d'obligations relatives au bail dont il veut se départir. La cession de bail demeure.

Là, c'est brandir un épouvantail pour faire peur aux gens, mêler tous les concepts. La cession de bail demeure, même plus souple. Et tout ce que vous m'avez lu comme articles, là, s'il n'y avait pas de modification à la cession de bail, vous me les auriez lus quand même, parce que ce n'est pas ça, l'outil pour le contrôle des loyers. Éventuellement, si on passe l'article 7, on va pouvoir parler des autres éléments qu'on veut mettre de l'avant pour contrôler les loyers, c'est là qu'on a le vrai outil.

Là, la cession de bail, c'est devenu le cheval de bataille du député de Laurier-Dorion, là, mais ce n'est absolument pas le bon outil pour contrôler les loyers. Il y a d'autres mesures qu'on a mises de l'avant dans le projet de loi pour ça et peut-être qu'un jour on va s'y rendre. Mais je suis contente, là, que vous ayez soulevé ces points-là, parce que, même si on n'avait pas la cession... on ne touchait pas à l'article qui touche la cession de bail dans ce projet de loi là, les articles que vous avez lus sont pertinents quand même. On a besoin d'augmenter l'offre, on a besoin de mieux contrôler les loyers. Donc, il faut passer aux autres articles, parce que ce n'est pas celui-là qui permet de faire ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Donc, vous n'enlevez pas la cession... vous n'abolissez pas la cession de bail en tant que telle, mais, quand on enlève... on dit qu'on n'a plus besoin spécifiquement d'un motif sérieux et donc on ouvre la porte, donc là, c'est quand même... vous faites en sorte d'amoinrir.

Mme Duranceau : M. le Président, le locataire qui veut quitter, est-ce qu'il peut encore quitter, dans mon exemple? Parce que, si ce n'est pas un motif sérieux comme l'insolvabilité du prochain locataire, là, c'est à peu près ça, ou le mauvais comportement connu du tribunal administratif du logement, pour un prochain locataire, s'il y a un... si une cession de bail est refusée pour des motifs non sérieux : obligation d'annuler le bail. Donc, le locataire qui veut quitter, il n'aura pas encore à assumer son ancien bail. C'est ça, cette mesure-là. C'est encore entièrement possible.

L'important, c'est de se rappeler que le locataire qui veut quitter, il ne veut pas être obligé de payer deux baux, un dans son ancien logement, un dans le nouveau. Alors, si le propriétaire refuse la cession pour des motifs autres que ceux prévus par le tribunal, il doit absolument résilier le bail et donc le locataire «is free to go». C'est comme ça.

Mme Prass : ...vous parlez du locataire...

Le Président (M. Schneeberger) : Madame... D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Excusez-moi. Vous parlez du locataire qui va faire la cession du bail, mais, nous, ce dont on parle, c'est, justement, ceux qui reprendraient le bail, ceux qui sont considérés vulnérables ou peuvent se faire... ils peuvent avoir de la discrimination. Donc, vous parlez d'un aspect de la cession de bail, mais nous, on parle de l'autre aspect, des personnes, justement, qui pourront aller chercher ces appartements ou ces locaux-là. Donc, vous parlez d'un aspect, et nous parlons de l'autre. Donc...

Mme Duranceau : C'est ça.

Mme Prass : Oui, mais c'est...

Mme Duranceau : Mais sauf que l'autre aspect dont vous parlez, le contrôle des loyers, il est toujours possible, il est toujours en vigueur. Toutes les règles du TAL sont applicables. C'est comme régler le problème avec le mauvais remède. C'est ça que je dis depuis quatre mois.

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

M. Fontecilla : C'est important de placer les choses. La disposition introduite par la partie ministérielle sur la cession de bail, là, fait en sorte de la changer substantiellement et changer la façon dont elle est appliquée depuis quelque 50 ans, là. Donc, en quelque sorte, et je le dis encore, là, c'est une disposition qui vide de sa substance la cession de bail, là.

Mais j'aimerais revenir sur les conséquences sur le marché locatif de cette mesure-là. La ministre soutient la thèse, là, que la cession de bail est devenue, à la suite de ce qui a été exprimé par les associations des locataires, est devenue un phénomène grandissant et envahissant qui prend de plus en plus de place. Lors des commissions parlementaires, la cession de bail, là, on nous a dit que, sans apporter aucune preuve solide, là, que 25 % des baux seraient monnayés. Et on a entendu même la ministre dire que presque la moitié des baux seraient monnayés par la cession de bail sur le site Facebook, qui rassemblent des dizaines et des dizaines de milliers de personnes, là. Voilà.

Si cette réalité-là est vraie, ce qui est à discuter, là, mais, évidemment, la disposition, l'article 7 sur la cession de bail, là, qui est, à toutes fins pratiques, son abolition, là, bien, ça, ça veut dire que les propriétaires pourront contester

les cessions de bail, choisir un nouveau locataire et procéder à ce qui, en termes économiques, s'appelle l'optimisation du loyer, là, bref, en d'autres termes, à augmenter les prix. Et il me semble que c'est une situation qui devrait préoccuper aussi Mme la ministre, là, c'est-à-dire l'augmentation généralisée des loyers. Et toute mesure, aussi petite soit-elle, qu'elle soit grosse ou petite, qui vise à ralentir, ne serait-ce ralentir la progression des loyers, devrait être encouragée par la ministre, parce qu'il faut se rappeler, là, il ne faut pas oublier qu'une augmentation des loyers induit aussi, en bout de ligne, là, une augmentation du marché immobilier en général, y compris celui des propriétés privées. Donc, l'augmentation des loyers, dans un endroit, en bout de compte, rend plus difficile, par exemple, l'accès à la propriété des premiers acheteurs qui sont souvent des, pas uniquement, mais souvent des jeunes ménages. Donc, c'est une situation qui affecte l'ensemble de la société.

Je ne sais pas si la ministre se rend compte, là, que l'augmentation des loyers et les mesures qui permettent, qui ouvrent la porte à l'augmentation des loyers, ce qu'on appelle, encore une fois, l'optimisation du locatif, là, n'est pas une bonne politique à suivre. C'est pour ça que je lui ai posé la question si elle avait fait des études sur les conséquences économiques des... surtout si le phénomène a l'ampleur dont elle dit... dont elle affirme que ça a. Donc, est-ce qu'elle a fait des études économiques, là?

Mais, en amont, on peut se poser la question à savoir si cette mesure-là va avoir une incidence et, selon moi, va avoir une incidence certaine sur l'augmentation des loyers. Donc, on se demande : Quelle est la... Est-ce qu'il y a une motivation économique, là, et si le ministre a étudié les conséquences économiques de la cession de bail?

Mme Duranceau : M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Duranceau : Là, premièrement, là, je n'ai pas beaucoup... je n'ai pas besoin de grandes études économiques, là, parce que, justement, il faut comprendre un peu l'économie, là. Rien ne se perd, rien ne se crée, M. le député de Laurier-Dorion. Ça coûte plus cher pour tout le monde en ce moment, que tu sois locataire ou que tu sois propriétaire. Mais vous, dans votre oeillette de juste penser à un volet, là, de notre civilisation, bien, vous pensez que c'est les propriétaires qui doivent payer pour tout aussi, là. Je veux dire, quand le déneigement du triplex, il coûte plus cher, bien, c'est un frais qui est partagé entre tout le monde qui habite dans le triplex.

Donc, à un moment donné, il faut arrêter de penser que le logement, je veux dire, il est à l'abri de toutes les augmentations. Il y a quelqu'un qui paie pour, il y a quelqu'un qui paie pour les taxes, il y a quelqu'un qui paie pour les assurances, il y a quelqu'un qui paie pour le déneigement, et tout coûte plus cher. Donc, oui, ça finit par avoir un effet sur les loyers, c'est normal, il y a... Ça fait que je n'ai pas besoin de grandes études économiques, là, c'est une relation directe. Première des choses. Ça fait que vous parlez d'optimisation du loyer, non, c'est juste comme savoir compter, là. Rien ne se perd, rien ne se crée. À un moment donné, il faut que tout le monde y trouve son compte là-dedans, parce que, sinon, tous vos petits propriétaires que vous ne considérez pas, là, vous, dans l'analyse, bien, ils vont fermer leurs portes aussi, là. Première des choses.

Deuxième chose, il y a des groupes Facebook de 74 000 personnes à Montréal pour la cession de bail. Ça fait que, si vous trouvez que c'est juste, là, comme façon de faire, je pense qu'il faut s'y attarder, d'où toutes les discussions qu'on a là-dessus, clairement, il y a des gens qui s'en occupent.

• (11 h 10) •

Puis, d'ailleurs, je vais vous lire... Parce que nous, on en reçoit, des courriels aussi, hein? Vous, vous recevez juste des courriels, probablement, des locataires, là, puis nous, on reçoit des courriels de plein de petits propriétaires. Puis, en fin de semaine, là, il y a quelqu'un qui m'a écrit, puis choqué de ce qu'il se passe, puis qui me dit : Écoute, on a une de nos locataires qui a sous-loué — c'est un cas différent — qui a sous-loué son logement en profitant du prix très raisonnable de son loyer, donc 750 \$ pour un trois et demi rénové, et du marché actuel. Donc, la personne a sous-loué pour augmenter le prix de son logement sous-loué de 400 \$ par mois, O.K., ça, c'est les locataires toujours impeccables, et donc pour charger 1 150 \$ par mois. Et cette personne-là a dit à son propriétaire que possiblement qu'elle va céder son bail après la sous-location puis qu'il n'avait pas un mot à dire. Alors, moi, j'ai peut-être une vision idyllique de la vie, là, mais, clairement, il se passe des affaires aussi sur le plancher des vaches qui ne sont pas malheureusement celles que vous ramenez ou vous rapportez dans les médias, jamais, jamais. Mais il y a deux réalités, là, dans notre société, là, il n'y a pas juste celle que vous mettez de l'avant tout le temps.

Alors, je le répète, cet outil-là, ce n'est pas pour contrôler les loyers, c'est pour permettre à quelqu'un qui veut quitter son logement de ne pas se taper le paiement de deux loyers, dans l'ancien puis dans le nouveau. On est venu donner des mesures additionnelles pour permettre à quelqu'un de se libérer de son logement, que les causes soient sérieuses ou non. Je pense que ce devrait être une bonne nouvelle pour les locataires, mais, clairement, ce n'est pas ça que vous avez brandi ou vous avez fait valoir dans la mesure. Alors, c'est malheureux, beaucoup de désinformation, là, dans le système.

Et là je pense que j'ai tout dit, mais je pense qu'il faut arrêter de voir juste le sujet avec des oeillettes, juste d'un côté, parce que ça ne reflète pas ce qu'il se passe sur le terrain. Puis des exemples comme je vous donne là, là, j'en ai plein. Moi aussi, je peux sortir partout dans les médias sociaux avec ça, si vous voulez.

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

M. Fontecilla : C'est important, M. le Président, d'être à l'écoute de ce que les citoyens et les citoyennes nous disent, mais, en tant que législateurs, c'est aussi important de ne pas légiférer à partir de ce qu'eux nous disent

ou de l'anecdotique, on doit légiférer sur des études, sur des données, etc. Et ce qu'on sait, ce qu'on sait, et on dirait que la ministre ne le voit pas, c'est qu'il y a des augmentations qui dépassent largement les indices d'augmentation de loyer du Tribunal administratif du logement.

C'est le système que nous avons créé. C'est un système qui assure, jusqu'à preuve du contraire, qui assure la viabilité de notre marché locatif et sa santé. Et ce qu'on constate en ce moment, là, puis on dirait que la ministre ne voit pas cette réalité-là... Et je ne dis pas que tous les propriétaires sont des méchants et que tous les locataires sont parfaits comme voudrait me le faire porter la ministre de l'Habitation, des gens qui ne sont pas corrects, là, il y en a un peu partout, là, mais c'est important de voir la tendance, la tendance dominante. Qu'un locataire sous-loue plus cher son logement, ça m'apparaît éminemment discutable, qu'un locataire monnaie une cession de bail, là, ça m'apparaît aussi éminemment discutable, et on devrait légiférer sur cette possibilité-là.

Mais des sites... La crise du logement étant tellement grande et ça affecte tellement le niveau de vie des gens que ça ne m'étonne pas qu'il y ait des sites Facebook, là, de 74 000 personnes. Bien, c'est tout à fait normal que des sites de cette nature-là existent, parce que les gens sont préoccupés, là. Donc, il n'y a pas de quoi fouetter un chat avec cette réalité-là.

Mais il faut, en tant que législateur, surtout en tant que ministre de l'Habitation, là, regarder, s'attarder sur les tendances structurelles du système qui sont à la hausse généralisée des loyers, ce qui rend le coût de l'habitation plus cher, ce qui appauvrit les ménages, surtout les ménages les plus défavorisés, qui rend l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs de plus en plus difficile, là, qui fait en sorte qu'il existe une situation de spéculation spéculative, là, qui part... la première étape, là, c'est dans le secteur locatif, là. C'est ça, les véritables tendances qui existent aujourd'hui, là. Et la ministre de l'Habitation, son mandat, ça devrait être de contrer ces processus spéculatifs. Et ce qu'elle est en train de faire, en abolissant, à toutes fins pratiques, sous sa forme actuelle, l'abolition du bail, là, c'est d'enlever un outil, ce n'est pas l'unique, mais un outil qui permet, justement, de ralentir tant soit peu la progression des loyers. Donc, dans ce sens-là, la ministre, elle met de l'avant une mesure complètement... qui va à l'encontre, non pas seulement des intérêts des locataires, mais de la société en général, parce qu'elle alimente la spéculation immobilière en abolissant cette mesure-là.

Si c'est ça, la tâche de la ministre, bien, parfait, qu'elle nous le dise, c'est parfaitement légitime, là. Mais, moi, il me semble que ce n'est pas le rôle d'une ministre de l'Habitation, là, de favoriser la spéculation immobilière.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Mme la députée de Labelle.

Mme Jeannotte : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Micro.

Mme Jeannotte : Je voudrais juste réagir, parce qu'en effet on n'est pas loin de la désinformation encore une fois. Vous savez, ce matin, la ministre était au Salon de l'habitation, puis c'est 1,8 milliard de dollars que la ministre va... que le gouvernement a annoncé pour la construction de 8 000 unités. Puis j'aimerais dire aussi que, lorsque le député de Vaudreuil-Dorion dit que... pardon, de Laurier-Dorion, dit que la ministre ne voit pas, là, qu'il faut faire quelque chose pour les gens plus vulnérables, l'exemple des habitations La Rousselière, où le gouvernement a mis 20 millions de dollars pour 720 logements, pour que les gens puissent rester dans ces logements-là, ce sont des exemples concrets, là, ces deux exemples-là, pour dire que ce n'est pas le bon outil, la cession de bail, mais que la ministre et le gouvernement agissent vraiment de front pour contrer la crise du logement.

Ça fait que c'était plus fort que moi, il faut rétablir les faits, M. le Président. Ça n'a pas de bon sens, là, de dire que le gouvernement puis la ministre n'attaquent pas le problème de front, là, c'est le contraire, là. Merci.

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

M. Fontecilla : Je veux déposer un amendement, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Déposer un amendement? Oui. Alors, juste... étant donné que nous en sommes au salon rouge et il n'y a pas d'écran, alors il faut le déposer au Greffier.

Et nous allons prendre... suspendre quelques secondes, le temps qu'on prenne acte de l'amendement. Alors, nous suspendons.

(Suspension de la séance à 11 h 18)

(Reprise à 11 h 19)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, député de Laurier-Dorion, je vous laisse déposer votre... mais vous l'avez déposé, mais je vous laisse déposer l'amendement, et pour le lire, et l'expliquer.

M. Fontecilla : Je demande une petite suspension, M. le Président, là, j'ai un...

Le Président (M. Schneeberger) : Comment?

M. Fontecilla : Je demande une suspension de quelques minutes.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Ah! O.K. Vous auriez dû me dire que... Je pensais que vous étiez prêt. Alors, nous allons suspendre.

(Suspension de la séance à 11 h 20)

(Reprise à 11 h 25)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, est-ce que le député de Laurier-Dorion est prêt à déposer son amendement? Allez-y.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, c'est un amendement à l'article 7 du projet de loi n° 31 qui modifie l'article 1978 du Code civil du Québec : À l'article 7 du projet de loi, modifiant l'article 1978 du Code civil du Québec, supprimer le troisième alinéa ajoutant l'article 1978.2.

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

7. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1978, de la section suivante :

«8.1. De la cession du bail

«1978.1. Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.»

Et on bifferait le deuxième article, 1978.2, qui se lit comme suit :

«Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.»

Vous permettez que je l'explique, M. le Président?

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

M. Fontecilla : Merci beaucoup. Donc, ici, on vient enlever un irritant majeur de l'article 7 du PL n° 31, qui est de réformer, de vider de toute sa substance, à toutes fins pratiques, de la cession de bail, là.

À plusieurs reprises, nous avons manifesté notre ouverture à réformer la cession de bail afin d'éviter les abus et interdire expressément, par exemple, la marchandisation de la cession de bail, qui semble être une épidémie, enfin, je me pose des questions, mais qui semble très répandue, selon les mots de la ministre. Moi, je suis tout à fait d'accord d'encadrer davantage la cession de bail pour, entre autres, interdire la marchandisation, le fait de monnayer une cession de bail, qui me semble une pratique inacceptable. J'espère que la ministre va être à l'écoute de notre proposition.

Également, nous voyons d'un très bon oeil, et ça a été annoncé par mes collègues de l'opposition officielle, là, nous voyons d'un très bon oeil, là, le fait d'introduire des modifications afin d'éviter certains abus qu'on peut constater, qui nous ont été rapportés concernant la sous-location, encore une fois sous la forme de marchandisation de la sous-location, ce qui ne devrait pas se produire, selon nous.

Donc, nous sommes ouverts à toute une série de mesures qui peuvent encadrer davantage la cession de bail, là, sans pour autant l'enlever, enlever une notion qui existe et qui fonctionne depuis 1973, qui est appuyée sur une jurisprudence assez vaste, assez... très riche et qui constitue un aspect important de la législation qui légifère sur les relations entre locateurs et locataires. Donc, il nous semble qu'il est important de conserver la cession de bail sous la forme... du principe, conserver la cession de bail sous sa forme actuelle.

Et notre amendement vient corriger ce qui m'apparaît une faute, comment dire, une faute fondamentale de la part du parti ministériel, c'est de permettre de refuser une cession de bail pour un motif autre que sérieux. Nous avons abandonné... abondamment discuté, la semaine dernière, sur la notion de autre que sérieux. Il me semble que ce n'est pas très sérieux pour le législateur d'introduire, dans le Code civil, qu'on peut s'opposer à une cession de bail, dans le cas qui nous occupe, par une raison qui, à toutes fins pratiques, est une raison futile.

Soyons sérieux, M. le Président, là, c'est-à-dire, on peut s'opposer à quelque chose pour un motif sérieux et on ne peut pas s'opposer à quelque chose pour un motif futile, d'autant plus que le motif futile, c'est-à-dire s'opposer pour un motif autre que sérieux à une cession de bail, là, va ouvrir grande la porte à des situations de discrimination des ménages les plus défavorisés, les plus marginalisés de notre société, entre autres, les ménages racisés, les ménages à faibles revenus, les ménages qui ont plusieurs enfants, enfin, tous les ménages qui ont des caractéristiques, là, qui pourraient déplaire à certains et, heureusement, seulement certains locateurs.

• (11 h 30) •

Donc, il me semble très discutable qu'on puisse établir une disposition dans le Code civil, là, qui établit qu'on peut s'opposer à une cession de bail ou, de façon générale, s'opposer à quelque chose pour un motif autre que sérieux. On n'est pas... on est en train d'introduire des modifications dans le Code civil, merci, M. le Président, là, soyons... il me semble qu'on doit être plus sérieux et le parti ministériel devrait avoir la responsabilité de nous trouver ne serait-ce qu'une formulation moins... plus sérieuse, justement, pour réutiliser ce terme-là. Donc, il est inacceptable, pour moi, d'introduire une modification, encore une fois, qui permet à... de refuser une cession de bail pour des motifs, là, qui ne sont pas définis.

Et nous avons entendu les juristes du ministère de l'Habitation, je suppose, là, qui nous disaient que, jusqu'à présent, les tribunaux n'ont jamais eu à établir qu'est-ce que c'est, un motif autre que sérieux. En tout cas, bonne chance aux juges qui devront statuer et définir ces notions-là, parce qu'on vit dans un monde un peu surréaliste en voulant établir qu'est-ce qui est un motif autre que sérieux. En tout cas, ici, en commission parlementaire, nous avons été incapables, la ministre ne nous a pas répondu qu'est-ce que c'est, un motif autre que sérieux.

D'autre part, cette... la disposition introduite par la ministre de l'Habitation va faire en sorte de... va faire en sorte d'introduire la possibilité d'augmenter, de continuer d'accentuer la dynamique d'augmentation des loyers, puisque le locataire, une fois qu'il aura quitté, le propriétaire aura toute la latitude pour augmenter le loyer au prochain locataire, ce qui n'était, justement, pas permis par la cession de la... la cession de bail, ce qui fait en sorte que ça va être encore plus facile, pour les locateurs, d'augmenter les loyers. Et c'est là, l'augmentation des loyers... je me répète, M. le Président, je le réitère, c'est une préoccupation que la ministre devrait avoir, à laquelle elle devrait s'adresser. C'est une dynamique, là, qui affecte négativement l'ensemble de la société.

Et le mandat de la ministre de l'Habitation, ça devrait être, justement, de surveiller très attentivement tous les facteurs, aussi minimes soient-ils, là, qui peuvent introduire... qui peuvent alimenter la dynamique d'augmentation des loyers, et une dynamique qui, souvent, amène des augmentations abusives, et l'actualité nous en donne amplement, amplement la preuve, là. Mais, en introduisant l'article 7, avec l'abolition, à toutes fins pratiques, là, de... l'abolition, telle qu'on la connaît, la ministre, justement, elle met du charbon dans la fournaise de la spéculation immobilière, elle facilite l'augmentation des loyers, ce qui va affecter l'ensemble de la société.

Aujourd'hui, dans le contexte économique qu'on connaît, là, l'augmentation de crise du logement, là, des taux d'inoccupation extrêmement, historiquement, très, très bas, ce n'est, justement, pas le temps de permettre d'introduire des modifications qui permettent, encore une fois, d'augmenter... d'augmenter les... et, souvent, de façon abusive, les changements entre... lorsqu'il y a un nouveau locataire qui arrive, là. Parce qu'on le sait, là, les intervenants, l'ensemble des intervenants nous l'ont dit, là, les augmentations, et les augmentations abusives aussi, se produisent non pas lorsqu'il y a un renouvellement du même bail, là. Elles se produisent... ces augmentations se produisent lorsqu'il y a un changement de locataire.

La ministre nous dit qu'il y a toutes les dispositions requises au Tribunal administratif du logement pour éviter cette situation. C'est drôle, malgré l'existence de ces dispositions-là, les augmentations, et les augmentations abusives, continuent à se produire. On constate, et toutes les données gouvernementales, autant du... de la société canadienne d'habitation et de logement que de la Société d'habitation du Québec, là, nous le confirment, et la réalité nous le confirme, les augmentations de loyer s'accroissent de jour en jour, d'année en année, là, et, malheureusement, malheureusement, les dispositions du Tribunal administratif du logement n'arrivent pas à contenir cette progression fulgurante des loyers, qui, encore une fois, appauvrit, de façon générale, les ménages locataires, parce que tout l'argent qu'on met dans le loyer est de l'argent supplémentaire, on ne peut pas le mettre dans la satisfaction des besoins essentiels, comme bien se nourrir, bien s'habiller ou, pourquoi pas, avoir des loisirs.

Donc, malheureusement, dans le contexte de crise du logement, les dispositions... notre système de... notre système qui protège ou qui régit la relation entre le locataire et le locateur fonctionne beaucoup moins bien, et ce, au détriment des ménages locataires. Et donc la ministre vient, avec ces dispositions-là, augmenter cet... ce déséquilibre, au détriment des locataires, de façon générale, et avec... encore, je reviens au début, là... et avec une formulation qui me semble particulièrement malavisée, là, celle de pouvoir contester une cession de bail pour un motif autre que sérieux. Encore une fois, on peut contester à partir... si notre amendement à l'article 7 n'est pas accepté, si la version originale de la ministre de l'Habitation à l'article 7 est adoptée, on pourra maintenant contester la cession de bail, là, par des motifs futiles. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y a des commentaires suite à l'amendement du député de Laurier-Dorion? Pas de commentaire? Alors, s'il n'y a pas de commentaire, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement du député de Laurier-Dorion est adopté?

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

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. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous revenons à l'article 7 original. Donc, s'il n'y a pas d'autre questionnement, à ce moment-là, nous allons... Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'ai un autre amendement, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il est déposé?

M. Fontecilla : Il est déjà déposé.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui? Est-ce que vous êtes prêt à le... sans le suspendre, de le lire immédiatement?

M. Fontecilla : Laissez-moi le retrouver sur le système Greffier, s'il vous plaît.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Laurier-Dorion, est-ce que vous êtes prêt à le déposer immédiatement ou...

M. Fontecilla : Je suis en train de le chercher, M. le Président. Il y a beaucoup d'amendements, M. le Président. Est-ce que je pourrais le retrouver dans la section...

Des voix : ...

M. Fontecilla : C'est l'article 7.2?

Des voix : ...

M. Fontecilla : Donc, article 7 de la... du projet de loi n° 31, ajoutant une sous-section après l'article 1978 du Code civil du Québec :

À l'article 7 du projet de loi, modifier l'article 1978.2 du code par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Le premier alinéa ne s'applique pas lorsque le taux d'inoccupation de la municipalité où se situe le logement est en bas de 3 %.»

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

7. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1978, de la sous-section suivante :

«8.1. De la cession du bail

«1978.1. Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.

«1978.2. Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

«Le premier alinéa ne s'applique pas lorsque le taux d'inoccupation du secteur où se situe le logement est en bas de 3 %.»

• (11 h 40) •

Donc, voilà, M. le Président. En termes d'explications, là, c'est qu'en pleine crise de logement abolir la notion de motif sérieux pour refuser une cession de bail va, selon nous, à l'encontre du droit général au maintien à logement et à l'esprit de la charte québécoise, en matière de discrimination au logement, tout particulièrement. Donc, il nous semble qu'il est important de pouvoir garder la cession de bail sous sa forme actuelle dans les territoires où le taux d'inoccupation est en bas de 3 %. C'est un minimum. On sait que le chiffre de 3 % est considéré, de façon générale, comme un taux d'équilibre en termes d'inoccupation, ce qui permet à la loi... aux lois du marché, la loi de l'offre et de la demande, de bien fonctionner. Donc, il y a un pouvoir autant pour le propriétaire que pour le locataire. Le locataire, s'il n'est pas d'accord avec le prix augmenté offert par le propriétaire, il peut toujours se tourner et aller chercher un logement équivalent, moins cher. Et le locateur, s'il voit qu'il ne peut, avec un taux d'inoccupation de 3 % et plus... s'il ne peut... s'il n'arrive pas à louer son logement, bien, c'est un signal du marché, donc il devra, sans doute, baisser le prix de son unité locative pour rencontrer, finalement, un locataire qui sera prêt à payer pour le prix demandé.

Donc, c'est, fondamentalement, l'offre de la loi... la loi de l'offre et de la demande qui fonctionne. Donc, en bas de 3 %, on note un déséquilibre accentué entre les propriétaires et les locataires, et les locataires n'ont pas vraiment les choix concernant les prix du loyer, ils ne peuvent se tourner et aller chercher un autre logement, parce que, un, un autre logement n'est pas disponible, et l'autre logement, peut-être qu'il va être au même prix et dans des moins bonnes conditions, ou dans un secteur qui est moins attractif. Donc, les locataires, dans cette situation-là de taux d'inoccupation en bas de 3 %, sont désavantagés grandement et sont dans l'obligation de payer les prix que les locateurs leur demandent.

Et c'est une... je ne fais pas de jugement des propriétaires en général. Est-ce une loi économique? Si je détiens un bien rare, évidemment que je vais... Et, en ce moment, un logement libre, surtout, un grand logement, avec un cinq et demie, avec plusieurs chambres à coucher, ça devient de plus en plus une denrée extrêmement rare. Si je détiens ce bien-là, évidemment qu'encore une fois la loi de l'offre et de la demande va m'inciter grandement à augmenter mon prix, le prix de ce bien-là, évidemment, au détriment des ménages locataires. C'est une situation normale, et c'est pour ça qu'on a... en général, on a un outil collectif, c'est-à-dire l'État, qui légifère afin de corriger et de rétablir l'équilibre entre deux parties, c'est-à-dire entre les locataires et les locateurs, et un rapport qui, en ce moment, est grandement en faveur des locateurs. Et il y en a qui vont même au-delà, et qui ont tendance à abuser, là, et on voit que les loyers, de façon généralisée, augmentent partout au Québec, là. Et, encore une fois, M. le Président, là, il faut s'éloigner de l'idée que cela ne concerne que les locataires, une petite minorité. C'est 40 % de la population québécoise, 1,3 million de ménages, et ça concerne beaucoup, beaucoup, beaucoup de gens.

Et je réitère que le marché de l'habitation est un écosystème étroitement interrelié. Ce qui se passe dans le secteur locatif a des répercussions directes, et en très peu de temps, sur le marché de la propriété privée. Donc, c'est aussi les propriétaires privés qui s'en trouvent affectés, parce que, pour les gens qui détiennent une propriété, il y a une... par exemple, ne serait-ce que cet élément-là, une augmentation de la taxe foncière, et qui va être assumée en partie, en tout cas, par le propriétaire, et, en général, une bonne partie de cette taxe-là va être refilée, encore une fois, sur le prix... sur les locataires, avec... en utilisant les dispositions qui sont permises par notre législation et qui sont permises par le Tribunal administratif du logement. Ça, c'est la normalité.

Mais l'important est de savoir que c'est... Ici, là, on est devant la théorie de ce que j'appelle l'eau dans la baignoire. Si ça monte à un endroit, ça va nécessairement augmenter à l'autre. Donc, l'augmentation généralisée du prix du locatif va aussi avoir des incidences sur les augmentations dans le secteur des propriétés privées. C'est très bien pour les propriétaires, qui peuvent vendre plus cher, mais c'est néfaste pour les premiers acheteurs qui voudraient avoir accès à la propriété.

À un moment donné, le législateur, il doit faire un choix, là. Qui on... à qui on privilégie lorsqu'on fait des politiques publiques, là? Est-ce que c'est les gens qui détiennent... qui sont les détenteurs de capitaux, qui ont un bien et qui peuvent retirer beaucoup de bénéfices pécuniers ou, plutôt, des gens qui veulent plutôt accéder à la propriété et qui veulent tout simplement avoir un toit sur la tête, un toit décent et accessible? C'est le législateur qui doit arbitrer, qui doit faire ce choix-là, et je suis convaincu que mon amendement à l'article 7 est en mesure d'atténuer les effets négatifs de l'adoption de la cession de bail, là, donc de faire en sorte que cette mesure-là ne s'applique que dans les territoires où le taux d'inoccupation est sur le 3 %, là. Sinon, s'il s'applique partout, y compris dans les territoires où le taux d'inoccupation est très bas, bien, ça va alimenter la spéculation immobilière, et cela est à éviter par tous les moyens possibles. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Alors, est-ce qu'on avait des commentaires sur l'amendement? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. J'ai juste une question. En fait, j'ai souvenir, quand on parlait du taux d'inoccupation de 3 %, puis on a parlé de l'amendement 37.2, sur les villes, qui pourraient, disons, avoir un genre de processus rapide... j'ai entendu la ministre dire que le 10 000 habitants, c'était parce que c'était là où on avait les taux d'inoccupation. Et donc je voudrais juste savoir : Est-ce qu'on a les taux d'inoccupation pour l'ensemble des villes du Québec? C'était... c'est ma question.

Mme Duranceau : Les taux d'inoccupation, ils sont fournis par la SCHL. On les a annuellement pour les villes de 10 000 et plus, c'est ça.

Mme Dufour : C'est ce que j'avais entendu. Donc, qu'arrive-t-il dans une proposition comme celle du député là? Et je ne sais pas si le député a fait cette recherche-là pour les villes de 10 000 et moins. C'était juste ça, ma question, M. le Président.

Mme Duranceau : Je vais nous éviter cette problématique-là en refusant l'amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires, questions? Alors, à ce moment-là, nous allons procéder au vote sur l'amendement déposé par le député de Laurier-Dorion. Est-ce que l'amendement est adopté?

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

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

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Rejeté. Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Nous revenons maintenant à l'article 7 original. Est-ce que nous avons des commentaires ou... la suite... S'il n'y a pas de commentaire, à ce moment-là... Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. J'ai un autre amendement, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il est déposé?

M. Fontecilla : Je demanderais une petite suspension pour le déposer.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, vous voulez une...

M. Fontecilla : Une suspension pour l'envoyer.

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

(Suspension de la séance à 11 h 50)

(Reprise à 11 h 56)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, député de Laurier-Dorion, veuillez déposer votre amendement et l'expliquer.

M. Fontecilla : Bien sûr, M. le Président. Donc, amendement à l'article 7 du projet de loi n° 31 :

L'article 7 du projet de loi, modifiant l'article 1978.2 du Code civil du Québec, est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Le premier alinéa ne s'applique pas lorsque le cessionnaire est âgé de 65 ans ou plus, et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).»

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

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1978, de la sous-section suivante :

«8.1. De la cession du bail

«1978.1. Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.

«1978.2. Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

«Le premier alinéa ne s'applique pas lorsque le cessionnaire est âgé de 65 ans ou plus, et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).»

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, avez-vous des explications pour le...

M. Fontecilla : Donc, cet amendement-là à l'article 7, qui vient abolir, à toutes fins pratiques... à vider de toute sa substance la cession du bail, là, fait en sorte d'introduire une exception. Donc, la cession de bail serait permise, de la façon dont elle est appliquée depuis 50 ans, lorsque le cessionnaire, donc celui qui reçoit le... qui est bénéficié par la cession de bail, est âgé de 65 ans et plus, a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique. Donc, c'est véritablement le secteur, le segment de notre société qui est le plus vulnérable, c'est les personnes âgées, les... et qui sont parmi les plus pauvres. On sait que, pour être admissibles à un logement à loyer modique, selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, là, c'est des ménages, des personnes âgées, là, qui ne gagnent pas... ne reçoivent beaucoup... pas beaucoup d'argent, là, bref, qui vivent dans la pauvreté.

Donc, mon amendement fait en sorte que, lorsqu'il s'agit d'une personne âgée de 65 ans et plus et qui vit en situation de pauvreté... pourrait être exemptée de l'article... de la possibilité qu'un propriétaire refuse la cession de bail pour un motif autre que sérieux, encore une fois, un motif futile. Donc, on ne pourrait plus refuser une cession de bail, là, pour les personnes de 65 ans et plus et qui vivent en situation de pauvreté. Il me semble que c'est important de pouvoir extraire, pouvoir faire en sorte que cette population-là, la population aînée, soit... puisse encore bénéficier de la cession de bail telle qu'on la connaît depuis 50 ans.

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

Alors, à cette heure-ci, nous allons suspendre les travaux jusqu'après la période des affaires courantes. Alors, bon dîner à tous.

(Suspension de la séance à 12 heures)

(Reprise à 15 h 29)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon après-midi à tous. Alors, bienvenue à la Commission de l'aménagement du territoire. Par contre, on est obligé, pour des fins... on est obligé d'ouvrir la commission, mais nous avons actuellement des députés qui doivent intervenir au salon bleu pour... au niveau des dossiers de l'aménagement du territoire.

Alors, nous allons suspendre pour le besoin et puis nous reviendrons dès qu'ils seront de retour. Merci.

(Suspension de la séance à 15 h 30)

(Reprise à 16 h 15)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, je pense qu'en avant-midi vous veniez juste de lire votre amendement que vous aviez déposé. Alors, est-ce que vous avez des explications supplémentaires suite au dépôt de votre amendement?

M. Fontecilla : Tout à fait, M. le Président. Donc, nous étions à l'article 7 du projet de loi n° 31 et j'avais présenté un amendement qui vise fondamentalement à créer une exception pour les locataires âgés de 65 ans ou plus et ayant un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique. Ce que je disais, c'était que... Donc, deux conditions pour effectuer une... pour permettre à un locataire d'être exclu

de l'application de la cession de bail, telle qu'elle a été présentée par Mme la ministre de l'Habitation. C'est, donc, avoir 65 ans ou plus ou avoir un revenu très, très modeste, donc un revenu qui lui permet d'avoir accès à... grosso modo, à un logement à loyer modique. Pourquoi il n'y a pas de chiffre exact? Parce que le loyer... le revenu admissible pour avoir accès à un loyer modique change selon les régions du Québec, selon les offices municipaux d'habitation, mais, on s'entend, c'est toujours un revenu très bas. Les habitations à loyer modique sont... et avec raison, sont destinées aux personnes et aux ménages à plus faible revenu de notre société.

Je pense que cette exclusion de l'application de la cession de bail, du bail, là, telle qu'elle a été présentée dans le PL n° 31, est nécessaire parce que, justement, les locataires aînés sont parmi les personnes les plus vulnérables de la société. Tout d'abord, sur le plan physique, le vieillissement comporte une perte des capacités physiques, et, plus on avance en âge, là, plus cette perte devient accentuée, mais aussi parce que les personnes âgées au Québec, là, on va se le dire, là, de façon générale, ne roulent pas sur l'or.

À ce titre-là, vous me permettez, M. le ministre, de citer le *Dossier noir du logement et pauvreté au Québec*, la 8e édition, publiée par le Front d'action populaire en réaménagement urbain, qui nous donne des chiffres assez éloquents. Et je cite ce rapport-là : «Beaucoup étant à la retraite, les ménages de 65 ans et plus sont les locataires ayant le moins profité des transferts gouvernementaux durant la pandémie. Ils représentent, donc, la catégorie d'âge dont les revenus ont augmenté le moins vite entre les deux recensements. En 2021, ils représentaient le groupe le plus pauvre avec un revenu annuel médian de 34 400 \$.»

Vous en conviendrez avec moi, M. le Président, 34 000 \$ n'est pas beaucoup d'argent pour faire vivre un ménage, là. Donc, et aussi, d'autre part, ils représentent énormément de personnes dans notre société. Et je cite encore le *Dossier noir* du FRAPRU : «Alors que la population du Québec vieillit, le nombre de ménages locataires dont le principal soutien financier est âgé de 65 ans et plus représente à présent 26,5 % de l'ensemble des ménages locataires. Donc, un peu plus d'un quart des locataires au Québec, là, sont âgés de 65 ans et plus. Et, en 2021, 9,4 %, presque 10 % d'entre eux, consacraient la moitié de ses revenus pour se loger. Et cette catégorie d'âge était également celle dont le loyer était le plus élevé parmi tous les ménages ayant un taux d'effort de plus de 50 % ou 80 %.»

Pour le bénéfice des gens qui nous regardent, le taux d'effort, cela représente le pourcentage du revenu qui est alloué à l'habitation, à avoir un toit sur la tête. Donc, en... 10 % des locataires aînés de 65 ans et plus payaient plus de 50 % de leur revenu au loyer, là, ce qui est assez éloquent, là. Imaginez, M. le Président, si nous devions vivre avec seulement... en allouant 50 % de notre revenu au loyer. Donc, c'est des données qui nous indiquent la nécessité de favoriser... d'adopter des mesures qui protègent et qui facilitent la vie de ces locataires-là.

• (16 h 20) •

Et on atteint là le coeur de l'argumentaire avancé par la ministre, c'est que l'allocation... la cession de bail n'est pas conçue pour être un élément de contrôle de loyers, mais, par la force des choses, là, par l'existence d'une crise du logement qui perdure à travers le temps, c'est devenu, par la force des choses, là, un outil utilisé par beaucoup de locataires, y compris par le quart des locataires qui sont constitués par des gens de 65 ans et plus et constitue un moyen de payer moins cher. Encore une fois, là, c'est nécessaire de le réitérer, de le répéter, c'est lors du changement de locataire qu'on a... là où on assiste aux hausses substantielles du loyer, là, 10 %, 20 %. Il y a des chiffres pour ça, c'est amplement prouvé. Et, lorsqu'un locataire aîné doit se relocaliser, pour différentes raisons, il va devoir affronter des loyers beaucoup plus chers, ce qui, en bout de ligne, là, va les appauvrir. Donc, c'est nécessaire de faire en sorte d'utiliser tous les moyens pour éviter que les locataires aînés s'appauvrissent davantage principalement pour avoir un droit fondamental, un toit sur la tête, là. Donc, il me semble très approprié d'exclure les locataires âgés de 65 ans ou plus de la mesure qui modifie substantiellement la cession de bail au Québec, là. Je pense que l'ensemble des locataires aînés vont être reconnaissants envers la classe politique et en particulier le gouvernement d'avoir acquiescé à cette exception-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour vos explications, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce que nous avons des questions, commentaires sur l'amendement déposé par le député?

Mme Duranceau : Bien, écoutez...

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

Mme Duranceau : Oui. Je peux juste dire que, moi aussi, là, le sort des personnes aînées puis le fait que leurs revenus soient fixes, compte tenu que ce sont des revenus de retraite, que ça, ça... je ne suis pas indifférente à ça du tout. Par contre, je ne pense pas que cet ajout-là, dans cette mesure-là, est le bon ajout. Encore une fois, la cession de bail, c'est pour le locataire qui quitte et non pour l'éventuel locataire qui arrivera. Donc, il n'est pas exclu que des personnes aînées puissent avoir accès à un espace qui se libère, mais je ne pense pas que ça doit être dans une mesure comme celle-là. L'article sur la cession de bail vise à faire en sorte que le locataire qui quitte est capable de se départir de son obligation et non de choisir le prochain locataire.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Parfait. Alors, d'autres commentaires? Non. Ça va comme ça. Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons mettre... Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'entends la réponse de la ministre. Donc, elle refuse d'accepter notre amendement parce qu'elle dit que ce n'est pas le bon véhicule et qu'elle est sensible à la réalité des locataires aînés. Donc, je lui renvoie la question. Est-ce qu'elle entend proposer d'autres mécanismes pour améliorer et protéger... mieux protéger les locataires aînés au Québec?

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je pense qu'on a déjà répondu, là, avec les évictions, entre autres choses, qui sont des excellentes mesures qu'on espère voir sanctionnées avant les fêtes. Donc, je pense qu'on a agi pour le moment. Avançons.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, nous allons mettre aux voix l'amendement déposé par le député de Laurier-Dorion. Est-ce que l'amendement...

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

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, est-ce que l'amendement est adopté? Par 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. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Thouin (Rousseau)?

M. Thouin : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

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

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

Alors, nous revenons à l'article 7 original. Est-ce que nous avons d'autres commentaires, questions? Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, M. le Président. J'aurais un autre amendement, s'il vous plaît, si vous me permettez deux minutes, le temps de l'envoyer.

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

(Suspension de la séance à 16 h 26)

(Reprise à 16 h 31)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, député de Laurier-Dorion, je vous laisse lire votre amendement de l'article 7 et, par la suite, les explications. Alors, allez-y.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, on est toujours sur l'article 7 du projet de loi n° 31 sur le logement locatif. Donc, c'est l'article 7 : Ajouter une sous-section après l'article 1978 du Code civil du Québec : À l'article 7 du projet de loi, modifier l'article 1978.2 du code par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Le premier alinéa ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une cession de bail qui est prévue entre membres d'une même famille.»

Ce code... Donc, l'article, tel qu'amendé, se lirait ainsi :

7. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1978, de la sous-section suivante :

«8.1. De la cession du bail

«1978.1. Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.

«1978.2. Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

«[Et] le premier alinéa ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une cession de bail qui est prévue entre des membres d'une même famille.»

Donc, voilà, voilà la lecture de l'amendement, M. le Président. Cet article-là... cet amendement-là vise à faire en sorte de créer une nouvelle exclusion à la possibilité d'une opposition pour un motif autre que sérieux, là, à la cession de bail, là, c'est lorsqu'un locataire veut céder son bail à un membre d'une même famille, là. On pourrait penser au cas typique, par exemple, et cela arrive, cela peut arriver dans de multiples situations, où un locataire veut quitter un logement, pour différentes raisons, et il vit, par exemple, avec un membre de sa famille, ça peut être son fils, son frère, etc., et il cède ce bail-là aux membres de... à ces membres de cette famille-là.

Donc, on assure non seulement qu'il n'y aura pas d'augmentation de loyer, mais on s'assure aussi qu'un membre d'une même famille qui restait, par exemple... qui demeurerait, par exemple, dans le même logement puisse continuer à jouir de ce lieu-là, contribuant ainsi au maintien dans le logement, là.

Parce qu'il ne faut pas... se rappeler que le droit de maintien au logement, là, ne s'applique pas seulement... en fait, juridiquement, s'applique à la personne qui a signé le bail, mais, par extension, ça s'applique à toutes les personnes qui restent avec... qui demeurent dans le même logement avec cette personne. Donc, il nous semble tout à fait indiqué de créer une exception prévoyant qu'on puisse céder son bail à un membre d'une même famille, là, tout en se soustrayant à la possibilité qu'il y ait une contestation par un motif autre qu'un motif sérieux, et que la personne a... la personne liée par des liens familiaux puisse rester dans le... profiter... bénéficier, plutôt, d'une cession de bail sans pouvoir... sans que cela puisse être contesté.

Et je suis sûr que la ministre pourrait avoir une meilleure formulation de cet amendement-là, par exemple, une meilleure définition de ce que c'est, une même famille, là. Ailleurs, dans le Code civil, il doit y avoir des explications plus précises de ce que c'est, une famille, d'un point de vue juridique, mais il est important que certaines personnes liées à la personne qui a signé le bail puissent demeurer dans un logement lorsque le signataire du bail, pour différentes raisons, décide de partir, par exemple, il n'est plus... la personne n'a plus un état de santé lui permettant de rester dans un logement privé, et il doit partir. Donc, il semble tout à fait approprié que cette personne-là puisse céder son bail à un membre d'une même famille, surtout, par exemple, si ce membre-là est un proche aidant, par exemple, qui aide... qui a aidé longtemps le locataire principal.

Donc, il nous semble important de pouvoir... que le législateur envoie le message, là, que, lorsqu'il y a des liens familiaux qui existent, le législateur reconnaît à un locataire le droit de céder son bail à un cessionnaire qui pourrait rester dans les lieux sans possibilité que cette cession de bail là soit contestée par le locateur par un motif autre qu'un motif sérieux qui a déjà... et on en a discuté, là, qui a déjà été... qui est déjà défini par la jurisprudence du Tribunal administratif du logement, là.

Donc, c'est une mesure qui vise à créer une exception qui nous paraît tout à fait pertinente et appropriée dans le contexte de crise de... crise du logement, où les logements sont rares. Et, lorsqu'on en trouve, on doit payer des loyers beaucoup plus élevés de ce qu'on payait pour un logement où on est resté quelques années, là. C'est une mesure qui s'impose, encore une fois, pour éviter les augmentations de loyer qui contribuent à une hausse généralisée des loyers dans toute la société et qui a aussi une incidence, encore une fois, je réitère, sur les propriétés privées. Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour vos explications. Je pense que la députée de Mille-Îles avait une question ou un commentaire.

Mme Dufour : Oui, merci, M. le Président. Juste pour m'assurer que je comprends bien, là, la proposition du collègue de Laurier-Dorion, donc, parce qu'à l'article 7 il y a deux... tu sais, il y a une session... une section complète qu'on introduit, il y a le 1978.1, là : «Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.» Ce n'est pas à ça que ça fait référence, l'amendement, là, c'est...

Une voix : ...

Mme Dufour : «1978.1. Lorsque l'avis de cession prévu à l'article...

M. Fontecilla : Oui.

Mme Dufour : ...concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.» Ce n'est pas à ça, là, qu'on fait référence, c'est vraiment juste au 1978.2.

M. Fontecilla : O.K. Bien, merci de demander cette précision, collègue de Mille-Îles. Ce qu'on me dit, c'est que le premier alinéa s'applique à 1978.2 seulement.

Mme Dufour : O.K. Donc, c'est vraiment le fait de refuser de consentir pour un motif autre que sérieux.

M. Fontecilla : Voilà.

Mme Dufour : O.K. Uniquement.

M. Fontecilla : Vous avez très bien compris, ça ne s'applique pas au premier, 1978.1.

Mme Dufour : O.K. Parfait. Parce que je lisais le premier alinéa de l'article 7, donc c'est pour ça, je n'étais pas sûre de comprendre. Excellent. Merci de la précision.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Parfait. Juste vérifier, oui, c'est peut-être au secrétaire, c'est bien ça, oui, l'alinéa, c'est bien... on comprend bien le sens, c'est ça, 1978.2? O.K. Parfait. Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires ou questions sur l'amendement? Oui.

Mme Duranceau : ...peut-être seulement mentionner qu'il y a un cas... un, encore là, je partage la préoccupation du député de Laurier-Dorion, mais je me dis deux choses, dans ces cas-là, c'est un cas qui pourrait être tout à fait indiqué pour une sous-location. Si tu tiens tant à ce qu'un membre de ta famille occupe le logement, bien, pourquoi ne pas lui sous-louer ou bien lui permettre tout simplement d'habiter là puis de rester le propriétaire du bail? Donc, premier élément.

• (16 h 40) •

L'autre chose, c'est que cette situation-là dans... moi, ma perception, c'est que c'est un cas où, justement, le locataire puis le propriétaire vont s'entendre, puis qu'il n'y aura pas de motif autre que sérieux à invoquer dans un cas comme ça, parce que c'est un cas qui m'apparaît très humain. Puis là je ne voudrais pas qu'on se mette à énumérer tous les cas potentiellement très humains qui peuvent survenir. Je pense que, justement, on a une situation où les parties vont s'entendre puis on n'est pas visés. Alors, c'est pour ça que je ne pense pas qu'on a à légiférer là-dessus.

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

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Il me semble que la sous-location est une figure juridique qui est un petit peu différente. Le locateur... le locataire principal, dans le cas de la sous-location, demeure responsable de l'ensemble des responsabilités découlant de la signature du bail, là, tandis que la cession, c'est véritablement un transfert de ces responsabilités vers le nouveau locataire. Effectivement, on pourrait utiliser la cession de... la sous-location, mais, dans ce cas-ci, c'est la cession qui nous importe.

Et, encore une fois, là, loin de moi de vouloir réglementer toutes les relations qu'il peut y avoir et les ententes à l'amiable qu'il peut y avoir entre un locateur et un locataire, c'est... je pense que cette possibilité-là existe toujours, là, c'est un cas de... par exemple, de conflit ou de litige qu'on est obligé de revenir voir ce que la loi indique, donc... mais sans que la loi soit compromise, le locateur et le locataire ont amplement la possibilité de s'entendre à l'amiable, là.

Mais, encore une fois, ce qui nous paraît important, là, c'est de permettre la cession de... la cession du bail à une personne membre d'une même famille qui, par exemple, a résidé de nombreuses années dans le même logement, là. Et ce serait une tragédie, par exemple, qu'un père, une mère doive... pour des raisons de santé, par exemple, doit quitter son logement pour aller dans une résidence plus appropriée à son état de santé, et le frère qui... ou le fils ou la fille qui est toujours restée avec le signataire du bail, doive abandonner aussi son logement, puisqu'il ne peut plus être, à moins d'une entente, à moins que le propriétaire le veuille, qu'il fasse preuve de compassion, ne veuille plus de cette personne-là comme cessionnaire du bail, là.

Donc, il s'agit ici, là, de non pas soumettre le locataire au bon vouloir et à la... comment dire, à la miséricorde du locateur, il y en a beaucoup, heureusement, dans notre société, mais c'est de stipuler celle-là, cette obligation-là dans le Code civil pour que ça devienne une règle de la société, là, qui est inscrite dans la loi. Et on s'éloigne ici, là, d'une conception un peu... comment dire, qui fait appel à la charité, là, qui est tout à fait discrétionnaire. Je pense que, comme législateur, on doit inscrire cette loi-là dans le Code civil pour prévoir ce type de possibilités qui me paraissent tout à fait plausibles d'exister.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons soumettre au vote l'amendement. Est-ce que l'amendement de l'article 7 est adopté?

Une voix : Rejeté.

Le Président (M. Schneeberger) : Rejeté.

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Alors, vote par appel nominal.

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

Des voix : ...

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

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. Gagnon (Jonquière)

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

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

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

Le Secrétaire : M. Thouin (Rousseau)?

M. Thouin : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

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

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

Nous revenons à l'article 7. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires là-dessus? Alors, si vous n'avez pas d'autre commentaire, nous allons procéder au vote. Alors, est-ce que l'article 7 est adopté?

Une voix : Pour.

Le Président (M. Schneeberger) : Pour.

M. Fontecilla : J'ai un autre amendement, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien là... au vote, il faut que vous suiviez, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Mais voilà, j'ai un autre amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Le vote était en procédure. On a procédé au vote. Il n'y a personne...

Des voix : ...

M. Fontecilla : Qu'est-ce que vous déterminez? Moi, j'ai un autre amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, je sais, mais j'ai demandé : Est-ce qu'il n'y a pas d'autre intervention? Et personne n'a levé la main. Alors, à ce moment-là, j'ai procédé au vote. Et le vote est commencé, et là vous dites, vous... un autre amendement.

M. Fontecilla : Tout à fait. Mais qu'est-ce que vous décidez?

Le Président (M. Schneeberger) : Je sais, mais, à l'Assemblée, quand... au salon bleu, quand le vote est commencé, je veux dire, on ne peut pas sortir, rentrer, le vote est parti.

M. Fontecilla : Donc, je demande le vote par appel nominal.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, vote par appel nominal.

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

Mme Duranceau : Pour.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Pour.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Pour.

Le Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Pour.

Le Secrétaire : M. Thouin (Rousseau)?

M. Thouin : Pour.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Contre.

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

M. Fontecilla : Contre.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'article 7 est adopté. Nous en sommes maintenant au prochain article, l'article, si je ne me trompe pas, n° 30. Donnez-moi juste un instant, je n'ai pas ma feuille. Ah! O.K., parfait, il est là. C'est bon. Excusez-moi. Alors, on est au prochain article, l'article 36. Mme la ministre.

Mme Duranceau : O.K. Un instant. Alors, mesure transitoire en lien avec l'article qu'on vient d'adopter, donc :

Les dispositions des articles 1978.1 et 1978.2 du Code civil, édictés par l'article 7 de la présente loi, ne s'appliquent pas à la cession d'un bail d'un logement dont l'avis prévu à l'article 1870 de ce code a été transmis avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

Donc, l'article 36 du projet de loi est une mesure transitoire liée à l'introduction dans le Code civil des nouveaux articles 1978.1 et 1978.2, comme le propose l'article 7 du projet de loi. L'article aurait pour effet de permettre à une cession de bail en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi de demeurer régie par les règles applicables au moment de l'avis de cession.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que nous avons des commentaires? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, petite question, juste pour comprendre, je cherche... la ligne du temps, je cherchais le mot «time line» en français, la ligne du temps, il doit s'écouler combien de temps pour transmettre? Tu sais, quelqu'un qui a un bail qui vient à échéance à la fin juin, là, 1er juillet, combien de temps d'avance l'avis doit... Non, en fait, ce n'est pas ça. Ici, c'est l'inverse, c'est plutôt... O.K. C'est combien de temps d'avance qu'une cession de bail doit être... Attendez, «ne s'appliquent pas à la cession [de] bail de logement dont l'avis...» O.K. Ça fait que, normalement, c'est combien de temps avant qu'on émet un avis de cession de bail? Excusez-moi, là, j'essaie de... je suis à l'envers.

Mme Duranceau : Bien, quand on émet un... Disons que je souhaite céder mon bail, le délai, le délai que... C'est quand tu veux, hein?

Une voix : ...

Mme Duranceau : Oui, il n'y a pas de délai, il n'y a pas de délai.

Mme Dufour : Donc, je peux dire : Demain matin, je cède mon bail...

Mme Duranceau : Je veux quitter.

Mme Dufour : ...puis, demain matin, il est cédé, là, c'est ça?

Mme Duranceau : Bien, il n'est pas...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Il y a un avis pour répondre?

Mme Dufour : Bien, c'est ça que je demande : C'est combien de temps d'avance, cet avis-là?

Mme Duranceau : Je vais demander à Me Simard, si vous voulez bien, M. le Président, de préciser.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, à ce moment-là, est-ce que nous avons le consentement pour que Me Simard puisse répondre?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement. Parfait. Alors, Me Simard, vous nommer et...

M. Simard (Patrick) : Oui, merci, M. le Président. Patrick Simard, président du Tribunal administratif du logement. Alors, l'avis de cession de bail, lorsqu'elle est transmise au locataire... au locateur, pardon, il a 15 jours pour donner une réponse au locataire, alors c'est 15 jours de la réception de l'avis.

Mme Dufour : O.K., mais le locataire, lui, il n'a pas à annoncer ça d'avance, c'est-à-dire qu'il y a comme... il peut dire, bien, j'imagine, deux semaines plus tard, là. Si le locateur a 15 jours pour répondre, il ne peut pas céder son bail à l'intérieur de ce 15 jours là, j'imagine, là.

• (16 h 50) •

M. Simard (Patrick) : La réponse, c'est que c'est exact, tout à fait, parce qu'il y a un délai que le locateur a pour répondre. Alors, dans la mesure où le délai n'est pas expiré, où la réponse n'a pas été obtenue, évidemment, la cession n'a pas d'effet.

Mme Dufour : O.K. Donc, si la loi était sanctionnée à la fin de... tu sais, de cette session, bien là, ça voudrait dire que, dans le fond, ce serait deux semaines avant, à peu près, là, que les avis, au maximum, pourraient avoir été émis ou avant, là, ou précédemment, là, évidemment, mais ça peut aller jusqu'à deux semaines avant la sanction de la loi, c'est ce que je comprends.

M. Simard (Patrick) : Ce que l'article... Je veux juste le revoir.

Mme Dufour : C'est ce que... Je veux juste m'assurer que je comprends bien la ligne du temps.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous désirez qu'on suspende le temps que la recherche soit faite? Non, ça va?

Mme Dufour : Il est assez court, je peux même le lire, là.

M. Simard (Patrick) : Donc, si vous me permettez, M. le Président, alors, ce que la disposition prévoit, c'est le moment où prend effet, justement, la modification au code, qui est relié au moment de la transmission de l'avis. Donc, peu importe à quel moment, si l'avis est transmis avant la sanction de la loi, le régime actuel s'applique. Donc, il n'y a pas de notion reliée à la réponse du locateur dans la disposition.

Mme Dufour : O.K.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça répond à votre question, Mme la députée de Mille-Îles?

Mme Dufour : Oui. Dans le fond... O.K. Ça fait que le deux semaines, il n'est pas indiqué, tu sais, dans le fond, il n'y a rien qui indique que le locataire doit le fournir deux semaines d'avance. Ce que ça dit, c'est que le locateur, lui, peut refuser à l'intérieur de 15 jours. O.K. C'est beau. Merci.

M. Simard (Patrick) : Exact.

Mme Dufour : Merci. Mais il pourrait aviser, dans le fond : Je céderai mon bail dans deux mois, là, aussi, là, tu sais, c'est... il pourrait faire ça.

M. Simard (Patrick) : Il y a une distinction à faire entre le moment de la prise d'effet de la cession et le délai dont dispose le locateur, effectivement, pour répondre. Le délai demeure toujours de 15 jours, mais les parties peuvent convenir entre elles, locataire et le cessionnaire, du moment où prendra effet la cession de bail.

Une voix : M. le Président, est-ce que je peux poser une question à M. Simard?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, allez-y, Mme la députée de Labelle.

Mme Jeannotte : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Attendez... qu'on allume le micro. Allez-y. Voilà.

Mme Jeannotte : Donc, merci, M. le Président. Dans le fond, Me Simard, est-ce que ça voudrait dire que le locateur pourrait, dans... Là, ça ne se posera probablement pas, parce qu'on est dans un marché où l'offre et la demande est déséquilibré. Mais, éventuellement, si le marché redevenait équilibré, ça veut dire que pour le locateur, il aurait seulement deux semaines pour retrouver un locataire. Est-ce que ça ne le met pas dans une position où il pourrait prendre... perdre un mois de loyer?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, ce que prévoit, justement, le... ce que prévoit... je vais m'en tenir à la disposition, là, donc ce que prévoit la disposition, c'est que le locateur a 15 jours pour répondre à l'avis de cession qui lui est transmis. Et, si la cession prend effet le jour de la réponse, bien, alors, à ce moment-là, dans la mesure où il désirait refuser, là, sans motif, bien, à ce moment-là, le bail prendra fin dans la... dans les jours qui vont suivre, là, tel que le stipule l'avis de cession. Donc, effectivement, il pourrait y avoir une rupture du lien, là, donc du contrat, à quelques jours d'avis, tout simplement.

Mme Jeannotte : Bon. D'accord. Merci.

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

Mme Jeannotte : Bien, ce que je comprends, c'est qu'il peut toujours refuser.

M. Simard (Patrick) : Exact.

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

Mme Dufour : Bien, ce que je comprends, c'est qu'il peut refuser, il peut refuser la cession, mais, s'il la refuse, il libère le... et là, oui, effectivement, il doit assumer, le temps... c'est ce que je comprends, là, que le logement sera vacant. Mais pourquoi, juste une curiosité, pourquoi ce n'est pas indiqué, dans le Code civil, un délai pour annoncer à l'avance la cession? Parce que... est-ce qu'il y aurait... parce que, dans l'article 1870, on dit que le locataire peut sous-louer ou céder le bail. Il doit aviser son... le locateur, mais il n'y a pas de délai. Puis là, 1871, le locateur peut refuser dans les 15 jours. Est-ce qu'il pourrait y avoir eu un moment où... Est-ce que c'est déjà arrivé, au tribunal, que quelqu'un ait cédé à l'autre avant d'avoir eu la réponse et que, là, c'était contesté?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Alors, la réponse à ça, c'est : Effectivement, oui, ça arrive, effectivement, d'où l'importance que revêt l'idée de mettre la date à laquelle est prévue la cession dans l'avis de cession pour que les gens comprennent bien qu'on ne peut pas la mettre avant l'expiration du délai de réponse, là, à défaut...

Mme Dufour : ...clair? Est-ce que ça va... Excusez-moi, je vous ai... je m'excuse. Est-ce que ça va être clair, dans le fond, excusez-moi, avec l'article qu'on a modifié, là, l'article 7, est-ce que ça va être clair qu'ils doivent... au minimum un deux semaines?

M. Simard (Patrick) : En fait, c'est que l'article 1871 continue de s'appliquer, donc il a toujours 15 jours. Alors, ça, il n'y a pas de modifications qui ont été présentées à cet article-là. Et je vais profiter de l'occasion pour vous dire que le tribunal met à la disposition des citoyens tous les modèles d'avis, donc, qui comportent ces mentions-là, qui, peut-être, servent de meilleur guide, là, pour que les parties puissent s'y référer. Donc, j'invite tous ceux et celles qui nous écoutent à utiliser les modèles du tribunal qui, évidemment, sont conformes à la loi et donnent, justement, ces indications-là de temps.

Mme Dufour : Mais ça revient à ce qu'on parlait avec les avis de modification de loyer, si tout le monde prenait le même formulaire, il y aurait peut-être moins de confusion, des fois, tu sais. L'avis de cession, ce n'est pas indiqué, c'est comment que ça doit être fait. Ils peuvent prendre le formulaire, mais ils peuvent écrire ça à la main. Et, s'ils font ça, ils ne vont pas nécessairement aller lire le Code civil, l'article 1871, qui dit qu'ils ont 15 jours pour refuser, tu sais. Ça fait que c'est possible que la cession se fasse avant même... tu sais. Puis, je ne sais pas, je ne connais pas la valeur légale de quelque chose qui a été cédé, tu sais, si l'autre personne a déjà commencé à payer, mais que le locateur arrive, il dit : Non, non, moi, je refuse, tu sais, parce que la personne qui cède, si elle ne sait pas que l'autre... le locateur a 15 jours pour céder, il n'y a pas... il ne peut pas y avoir...

Puis vous avez dit, il y a eu des contestations. Donc, je comprends, là, que, peut-être, ça n'a pas force de loi. Mais, tu sais, si la personne est partie à l'étranger entre-temps, parce que, tu sais, il arrive quelque chose, pouf! cède son bail. Moi, j'ai vu ça, là, quelqu'un qui était dans mon comté puis qui a quitté du jour au lendemain en France. Tu sais, ça peut arriver, là, de partir très... Est-ce qu'il y a quelque chose, à ce moment-là, tu sais, pour la personne qui, elle, a pris le nouveau bail sans savoir que le locateur, lui, n'avait pas encore approuvé?

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

M. Simard (Patrick) : Oui. Dans la mesure où les gens transigent à l'extérieur du cadre prévu par le législateur, il y a toujours un risque. C'est pour ça que je le rappelle, je pense, c'est important de guider les gens sur les avis que le tribunal met à leur disposition. Alors, dans le cas que vous me présentez, dans la mesure où le locateur refuse mais que le locataire est déjà parti, que l'autre est déjà emménagé, bien, le refus de la cession, à moins que, là, il libère, là, tu sais, si c'est pour un motif autre que, là, ce qu'on vient de... ce que la commission vient d'adopter, bien, à ce moment-là, ça remet les parties dans l'état où ils étaient, là, donc il n'y a pas de départ, donc il n'y a pas d'emménagement prévu, donc le locataire demeure responsable du bail, et celui qui est là n'est qu'un occupant à la charge du locataire qui lui a permis d'être là, mais il ne détient pas davantage de droits.

Mme Dufour : Je considère... Je pense qu'on considère encore que ce serait peut-être utile que tout le monde utilise les mêmes formulaires, comme ça, ça éviterait ce genre de problème là. En tout cas, je le souligne, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Ça va comme ça? Oui, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, toujours à des fins de compréhension, là, l'article 36, dites-moi si je comprends bien le... ce qu'on veut dire par l'article 36, là. Si j'envoie un avis de cession aujourd'hui, en date d'aujourd'hui, et la loi est sanctionnée demain, est-ce que le locateur pourra contester, par un motif autre qu'un motif sérieux, cette cession-là?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Fontecilla : C'est de ça dont on parle, là. Parfait.

M. Simard (Patrick) : Absolument. Ce qui fait foi de l'application ou pas de la mesure, la nouvelle mesure, c'est le moment de la transmission de l'avis. Alors, si je transmets l'avis aujourd'hui, et la loi est adoptée, sanctionnée demain, je demeure sous l'ancien régime.

• (17 heures) •

M. Fontecilla : J'aurai une autre question...

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

M. Fontecilla : ...oui, une autre question, M. le Président. Donc, selon la nouvelle disposition, j'envoie une cession, j'informe le propriétaire que j'ai procédé à une cession du bail, le locateur a 15 jours pour me répondre. Et j'ai dit au propriétaire que ma cession de bail prendra effet, je ne sais pas, dans 30 jours. Et le locateur me répond, dans un délai de 15 jours, que... selon la nouvelle disposition, qu'il refuse, sans plus. Est-ce que le refus est... Est-ce que le locateur... le locataire pourrait, par exemple... Quels sont les recours pour... si c'est encore utile, là, ça se peut que ce soit une démarche futile, là, mais est-ce qu'il existe un recours pour les locataires concernant ce refus-là, qui n'a... Le locateur n'a explicité aucune raison, juste un refus, là. Qu'est-ce qui se passe dans cette... Qu'est-ce qu'il reste à faire au locataire qui a signifié que, dans 30 jours, il partait et il cédait son bail à quelqu'un d'autre?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, il existe toujours, aujourd'hui, demain, existera encore la possibilité de demander au tribunal de statuer sur la validité de la cession, quoi qu'il arrive. Donc, ce recours-là existe et il existerait toujours dans la mesure où, si le locateur n'énonce pas une réponse complète ou énonce une réponse qui n'est pas en lien avec l'avis de cession, le locataire peut déposer au tribunal une demande pour statuer sur la validité de sa cession de bail.

M. Fontecilla : Très bien. Et le locataire, puisqu'on l'a entendu de la part des juristes du gouvernement, là on est dans le droit nouveau... Si le locataire conteste cette opposition à la cession de bail dans les 15 jours, là... Non,

attendez, là, si le locataire... Si le locateur a fourni, dans les 15 jours, une opposition à la cession, là, le locataire pourrait toujours aller au tribunal pour demander quoi exactement, là, demander que l'opposition ne soit plus valide? Il peut faire la cession de bail, n'est-ce pas? C'est ça que vous me dites?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Je vais essayer de répondre du mieux que je peux à l'interrogation que vous me soulevez. Le locataire a toujours la possibilité, tout comme aujourd'hui, une fois la loi sanctionnée, si elle l'est, de demander au tribunal de statuer sur la validité de la transaction qui se passe, donc, de la cession de bail, quoi qu'il arrive. Alors... Mais encore faut-il avoir un motif, là, encore faut-il que le locataire énonce le motif, ce sur quoi il base sa contestation de la réponse du locateur. Mais il a toujours l'opportunité de demander au tribunal d'intervenir pour prendre en compte l'ensemble de ces allégations et statuer sur la cession de bail.

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

M. Fontecilla : Dans le cas de figure où le locateur, dans son opposition à la cession, n'a pas fourni de raison, il dit qu'il s'y oppose seulement, le locataire va aller au Tribunal administratif du logement, va contester cette opposition-là. Qu'est-ce que le tribunal va statuer? Est-ce qu'il pourrait donner raison au locataire parce qu'il n'y a pas eu de raison fournie? Et le locateur, lors de son audience au Tribunal administratif du logement, va donner une raison et, de facto, cette raison-là va être considérée par le tribunal comme valable, donc, la cession a été refusée. C'est ça qui va être statué?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Je vais vous donner un cas, peut-être, pour illustrer la démarche que le tribunal ferait. Le locataire transmet un avis de cession, le locateur transmet un avis de refus. Il refuse la cession, mais il n'y a pas de motif, pas de motif sérieux. La disposition, telle qu'adoptée, là, par la commission en ce moment, fait en sorte qu'il peut transmettre un avis de refus sans avoir un motif sérieux, comme on le connaît, là, dans la jurisprudence actuelle. Mais il refuse de libérer le locataire. Alors là, le locataire peut demander au tribunal d'intervenir pour statuer sur le refus que le locateur lui oppose, parce qu'il aurait le droit de lui refuser, je prends pour acquis, mais il refuse de le libérer, ce qui est contraire à la législation qui est sur le point d'être adoptée, là, celle qui vous est présentée.

Donc, il y aurait motif pour le tribunal, après analyse des arguments, de permettre la cession de bail, tout à fait, parce que la disposition prévoit que, si j'ai un refus, si j'adresse un refus sans un motif sérieux, bien, je dois libérer le locataire de ses obligations. Donc, dans ce cas-là, le tribunal pourrait intervenir, il rend les ordonnances appropriées.

M. Fontecilla : ...donc, en quelque sorte, il y aurait une résiliation du bail sans plus, mais sans un cessionnaire, je dirais comme la première partie de cette opération-là qui pourrait... le bail va être résilié, mais le bail ne va pas être transmis... transféré à une autre personne.

M. Simard (Patrick) : En fait, le tribunal aura à se poser la question : Est-ce que le refus était... Est-ce que le refus peut avoir une conséquence parce qu'il ne vient pas avec la condition de la libération? Donc, le tribunal pourrait arriver à la conclusion que la cession de bail est permise.

M. Fontecilla : Très bien. Au milieu de tout ça, vous savez, il y a beaucoup de gens qui ne connaissent pas les lois, beaucoup de gens peuvent avoir l'impression que la cession de bail est toujours permise sous son ancienne forme. Est-ce qu'il y a une possibilité de rétractation? C'est-à-dire, le locataire cède son bail à quelqu'un d'autre, il informe le locateur, le locateur refuse, mais, vu que c'est refusé, le locataire décide de changer d'avis. Une fois qu'il a envoyé sa cession de bail, c'est définitif, il doit quitter à la date spécifiée par le locataire lui-même.

M. Simard (Patrick) : Si vous permettez, M. le Président. Alors, l'avis de cession, une fois qu'il est transmis, prend effet. Alors, l'avis de session demeure. Il n'y a pas de possibilité de revenir en arrière, à moins qu'il y ait consentement des parties, là, sinon, c'est un peu comme les avis de modification de bail. Alors, une fois que le locateur envoie son avis de modification de bail, c'est celui-là, on vit avec celui-là jusqu'à ce que le locataire y réponde.

M. Fontecilla : Et la date, comment dire, de résiliation du bail, s'il y a une contestation, c'est la date spécifiée par le locataire dans son avis au locateur. Ça peut être dans 30 jours, dans 90 jours, dans 120 jours ou dans 15 jours, là, mais c'est cette date-là où le bail... date à laquelle le bail est résilié et il doit quitter les lieux.

M. Simard (Patrick) : L'article 1978.2, tel qu'adopté actuellement par la commission, prévoit que le bail est résilié à la date de la cession. Donc, c'est la date que le locataire aura indiquée pour la prise d'effet de la cession. C'est à ce moment-là que le bail se terminera. Donc, c'est le locataire qui va indiquer, dans son avis, à quel moment la rupture du lien contractuel prendra effet.

M. Fontecilla : C'est correct, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Oui. Alors, est-ce que nous avons d'autres questions sur l'article 36? Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons mettre aux voix l'article 36. Est-ce que l'article 36 est adopté?

Des voix : Adopté.

Des voix : Sur division.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté sur division. Parfait. Adopté sur division.

Alors, nous en sommes maintenant... La suite est un amendement qui avait été déposé, qui avait été suspendu, si ma mémoire est bonne, par la députée de Mille-Îles. Alors, nous reprenons l'amendement. Et puis je pense aussi que, si j'ai bien entendu M. le secrétaire, Mme la ministre avait un amendement aussi qui allait dans le même sens. Alors, Mme la ministre.

Mme Duranceau : J'aimerais, si vous êtes d'accord, qu'on suspende quelques instants pour qu'on puisse s'expliquer sur nos amendements respectifs.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Il n'y a pas de problème. Alors, nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 17 h 10)

(Reprise à 17 h 25)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, je vais laisser la députée de Mille-Îles expliquer son amendement 0.1. Et, suite aux discussions avec la ministre, je pense que vous allez l'expliquer, après ça, vous allez probablement le retirer. En tout cas, je ne veux pas m'avancer trop, mais vous... suite aux discussions, là, je vous laisse parler et puis présenter votre amendement.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Alors, j'avais déposé, ça fait quand même quelques semaines de ça, un amendement pour, dans le fond, venir encadrer un peu plus la marchandisation de la cession de bail ou de la sous-location, parce que c'était un enjeu qu'on entendait, là, qu'il y avait... En fait, c'est un des éléments qui était soulevé par les propriétaires, de dire : Bien, au détriment de mon bien, des gens font de l'argent en le sous-louant et abusent, dans le fond, aussi, là, des... La personne qui acceptait une telle entente ne savait peut-être pas qu'elle avait une possibilité de payer moins cher, dans le fond, que ce qu'elle payait. Donc, il y avait de l'abus à ce niveau-là. Puis je suis tout à fait, là, d'accord qu'on ne devrait pas pouvoir faire de profit sur le bien de quelqu'un d'autre, là, au détriment de la personne qui a ce bien-là.

Donc c'est pour ça que j'avais déposé un amendement, dans le fond, qui venait changer l'article... qui venait introduire un article 1870.1, là, qui était après l'article 1870, dans le but d'attribuer des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de la disposition. Parce qu'on m'avait... De la lecture qu'on faisait du Code civil, c'était déjà implicite que ce n'était pas permis de sous-louer ou de céder un bail en... avec une contrepartie monétaire, mais ce n'était pas clairement indiqué. Et, surtout, c'est qu'il fallait que ce soit... il y ait un incitatif à ce qu'on ne le fasse pas. Et donc c'est pour ça que c'était... ça a été introduit de cette façon-là, l'amendement.

Ceci dit, en période... sans la caméra, on a discuté avec M. le Président du TAL, monsieur...

Une voix : Simard.

Mme Dufour : ...Simard. Vous, vous êtes M. Simard? Oui, OK M. Simard, qui m'expliquait que ce n'était pas possible... Et, peut-être, vous pouvez l'expliquer, là, pourquoi des dommages-intérêts punitifs, dans ce cas-ci, ça ne pourrait pas être fait, parce que, dans le fond, les dommages-intérêts punitifs doivent aller à la personne qui... Il faut qu'il y ait une partie qui est lésée là-dedans, puis là la personne lésée est le propriétaire, dans ce cas-ci, mais elle ne fait pas partie de l'entente de sous-location ou de cession de bail. Je ne sais pas si je m'exprime bien, là. C'est...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, est-ce qu'on a une réponse?

Mme Dufour : Ah! c'est M. Simard. OK Je pensais que c'était vous qui m'aviez parlé de ça. OK Donc, M. Simard, sous-ministre, dans ce cas, il m'avait expliqué...

Une voix : ...

Mme Dufour : M. Savoie? OK M. Simard. OK Excusez-moi. Donc, un des deux a expliqué... Je ne sais pas. Est-ce que vous pouvez juste l'expliquer, pourquoi ce n'est pas possible, des dommages-intérêts punitifs dans un cas comme ça?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, ça prend le consentement. M. Savoie? Juste par consentement?

Des voix : ...

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

M. Savoie (Jocelyn) : Oui. Alors, Jocelyn Savoie, sous-ministre adjoint aux impacts climatiques, fiscalité, finances et infrastructures.

Puis je suis en train de rechercher mon argumentaire, là, ça ne sera pas long. Oui, l'idée, c'est que... L'idée d'un dommage punitif, c'est pour punir un comportement qui va créer, là, un préjudice ou, en fait, pour réparer un préjudice. Dans le cas présent, la personne qui subit le préjudice, c'est le propriétaire du logement, mais il n'est pas partie prenante à la transaction qui a cours. Donc, si on vient encadrer la cession ou la sous-location, dans les deux cas, on va capter deux parties qui ne subissent pas de préjudice, là.

Mme Dufour : C'est ça.

M. Savoie (Jocelyn) : Donc, un a consenti au montant...

Mme Dufour : Mais le Tribunal administratif du logement...

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

Mme Dufour : ...ne pourrait pas, dans le fond, attribuer les dommages-intérêts punitifs, dans le fond, qui sont chargés à celui qui a fait la sous-location, la marchandisation du bail, de la cession de bail, ne pourrait pas dire : Bien, cet argent-là, vous allez le payer au propriétaire, là? C'est ce que je comprends, là, ça ne serait pas légalement possible de faire ça.

M. Savoie (Jocelyn) : Bien, il faudrait qu'il soit partie prenante à la démarche, puis il n'est pas concerné directement à ce moment. C'est pour ça que les dispositions, celles qui portent sur la cession, qui se feraient, disons, à profit, et autres, sont plutôt traitées au tribunal. Puis la conséquence va être la résiliation du bail plutôt que le fait de prévoir un dommage punitif, puisqu'à ce moment-là le propriétaire récupère son logement qu'il peut, donc, louer à la personne qui va payer le prix correct avec les règles en vigueur, là.

Mme Dufour : OK Bien...

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

M. Fontecilla : Oui. M. Savoie, vous avez dit : On est dans une relation, comment dire, à deux, mais il y a une troisième partie, donc, il y a le locateur qui loue à un locataire et le locataire sous-loue à une troisième entité. Mais il fait de l'argent, il ajoute un montant supplémentaire. Et vous avez dit : Il y a un préjudice envers le propriétaire, le locateur. Mais il est où, le préjudice envers le locateur? Entre une relation commerciale entre le locataire et le sous-locataire, je ne vois pas le préjudice. Oui, c'est de l'argent qu'il n'a pas perçu, là, mais ça ne le concerne pas directement, là.

• (17 h 30) •

M. Savoie (Jocelyn) : Au fait, vous avez deux préjudices : Vous en avez un au sous-locataire qui a payé, qui a dû défrayer un frais pour avoir le droit de sous-louer, puis vous en avez un, techniquement, la personne n'aurait pas dû faire un profit sur le bien d'autrui.

M. Fontecilla : Est-ce que c'est dans le cas... C'est une question peut-être juridique, là : Est-ce que c'est un principe établi, c'est-à-dire, je loue un bien et je l'utilise pour faire de l'argent? Est-ce que c'est interdit par les règles commerciales?

M. Savoie (Jocelyn) : Avec les dispositions qu'on présente, qui sont bien... prévoir explicitement que la cession ne peut pas être faite à profit, que la sous-location ne peut pas être faite avec un profit, donc, à ce moment-là, la chose est clarifiée.

M. Fontecilla : Oui, tout à fait, je comprends bien l'amendement, mais il n'y a pas dans... Je ne vois pas le préjudice évident entre un locataire qui fait de l'argent en sous-louant... Je ne vois pas le préjudice évident pour le locataire. Vous dites qu'il y en a un, mais... Techniquement, vous avez dit, là, ce n'est pas...

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

Mme Duranceau : Là, je ne pense pas qu'on va rentrer dans ce débat-là. En tout cas, moi, je ne rentrerai pas dans ce débat-là parce que ça fait partie de la même perception, qui est différente de votre côté puis de notre côté. Donc là, ce qu'on vient faire ici, c'est qu'on dit, puis ça va être au bénéfice de tout le monde, cette mesure-là : S'il y a une sous-location, bien, elle ne peut pas être faite avec un profit pour la personne qui décide de sous-louer son

logement. Donc, le locateur ne sera pas... le locateur, le propriétaire, ne sera pas lésé parce que son bien ne sera pas sous-loué à quelqu'un d'autre à profit et puis le sous-locataire qui s'en venait prendre possession de ce logement-là ne paiera pas une prime pour prendre possession du logement. Ça fait que je pense que, là, on couvre les deux. Je ne veux pas rentrer dans le débat de qui est lésé, qui n'est pas lésé. On vient aider les deux parties, là, ici. Dans le fond, ce qu'on vient faire, c'est que celui qui est dans le milieu, là, le sous-locateur, lui, il ne fera pas de profit sur un bien qui ne lui appartient pas, ce qui est correct.

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

M. Fontecilla : Je suis d'accord avec le principe non pas tellement de faire de l'argent avec... parce que ça, ça pourrait... avec un bien qui ne lui appartient pas parce que ça pourrait faire objet de débats, mais c'est qu'on est en train de profiter d'un sous-locataire qui, normalement, n'aurait pas dû payer ce montant-là parce que, voilà, ce n'était pas le prix du bail. Mais la question que je me pose, M. le Président, c'est : Dans cette version-là qui était présentée par la ministre, cet amendement-là, qu'est-ce qui arrive dans le cas où je sous-loue mon appartement que j'ai meublé, et je le loue avec les meubles, et je dis au sous-locataire : Je donne... je te charge, je ne sais pas, 100 \$ de plus parce que ça vient avec mes meubles? Ce cas de figure là qui peut exister, on peut le trouver dans la réalité, là.

Mme Duranceau : Oui, bien, on pourra en reparler, de cet élément-là, mais ça ne vise pas l'amendement déposé par notre collègue des Mille-Îles. C'est l'amendement que moi, j'ai déposé.

M. Fontecilla : Ah! dans le vôtre? Parfait, c'est ça, là.

Mme Duranceau : Oui, oui, c'est ça, mais on pourra parler de ça, tout à fait.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Pas tous en... s'il vous plaît, pas tous en même temps parce que, là, quand vous interchangez...

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, juste un après l'autre, s'il vous plaît. Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Donc là, pour la procédure, on est en train d'étudier l'amendement de la députée de Mille-Îles?

Une voix : Oui.

M. Fontecilla : OK, mais c'est un peu compliqué parce que c'est un après l'autre, mais il me semble qu'on doit étudier les avantages de l'un et l'autre, celui présenté par la ministre et celui présenté par la députée de Mille-Îles, et l'autre contemple la possibilité des biens meubles, et pas celui-là. Donc, il me semble que l'autre présenté par la ministre, pour une fois que je suis d'accord avec la ministre, est plus complet. C'est rare et ça ne va pas arriver souvent, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : J'aimerais reprendre une phrase d'un célèbre humoriste : Je crois rêver.

Mme Duranceau : Oui, oui, c'est ça. Bien, écoutez, merci, M. le député de Laurier-Dorion, mais on va y venir. S'il vous plaît, gardez votre enthousiasme pour la suite.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, je pense, la députée de Mille-Îles souhaitait intervenir.

Mme Dufour : Oui, effectivement, c'est un cas de figure que je n'avais pas pensé, les biens meubles, et que je trouvais bien dans la proposition de la ministre. La raison pourquoi qu'on discute de cet amendement-là, c'est que je voulais qu'on ait la discussion sur les dommages et intérêts punitifs qui ne se retrouvent pas dans la deuxième version, dans la version de la ministre. Ceci dit, moi, je vais retirer mon amendement.

J'aimerais tout de même répondre à une question, à un élément qui a été... que le député de Laurier-Dorion a soulevé : Il est où, le préjudice pour un propriétaire? Bien, si je vous prête quelque chose et vous le reprêtez à quelqu'un d'autre, mais en échange d'argent, je vais dire : Bien, pourquoi vous prenez mon bien, puis vous faites de l'argent sur mon bien, puis que moi, je n'en profite pas? C'est un peu ça qu'il se fait, là, quand il y a de la marchandisation, là, c'est tout simplement ça, là, il est là, le préjudice, c'est que le bien qui appartient à quelqu'un, bien, les revenus qui viennent avec ce bien-là devraient aller à cette personne-là, pas à une tierce partie qui n'a pas investi de capital, qui n'a pas investi d'intérêt, qui n'a pas mis des rénovations, qui a peut-être eu à pallier à des dommages dans le passé, qui ne paie pas les assurances, etc. Il est là, le préjudice, à mon avis. Tu sais, si une personne, en plus, a réussi à avoir un loyer qui est bas, qui lui permet de le sous-louer plus cher, bien, tu sais, c'est aussi un préjudice envers la personne qui a le... qui prend le bail de l'autre personne puis qui dit : Bien, pourquoi, moi, je ne bénéficie pas de ce bas loyer là? Tu sais, il y a comme une injustice, là. Puis, tu sais, les personnes qui sous-louent ou qui cèdent leur bail devraient au

moins avoir cette préoccupation-là pour les autres, tu sais, et c'est pour ça que, pour moi, il fallait que ce soit absolument dénoncé, la marchandisation. Puis c'est sûr que le propriétaire est... a un préjudice, mais, à mon avis, la personne qui paie en plus ou en surplus devrait aussi... subir aussi un préjudice. Donc, voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Alors, à ce moment-là, je veux juste bien suivre, là, est-ce que vous allez...

Mme Dufour : ...avec consentement, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, la députée de Mille-Îles va retirer l'amendement. Est-ce que nous avons le consentement pour le retrait? Consentement. Parfait. Alors, l'amendement 0.1 est retiré. Et là on va sur le...

Mme Duranceau : ...mon amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors là, c'est la ministre qui a... qui va lire l'amendement de l'article 7.0.1.

Mme Duranceau : Oui. Alors, insérer, après l'article 7 du projet de loi, le suivant :

7.0.1. Ce code est modifié par l'insertion, avant l'intitulé de la sous-section 9 de la section IV du chapitre quatrième du titre deuxième du livre cinquième, des articles suivants :

«1978.3. Le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie.

«1978.4. Le locataire qui sous-loue son logement ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locataire est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur.»

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, juste question de procédure, j'ai besoin du consentement étant donné que l'amendement... l'article introduit plusieurs articles. Est-ce que nous avons le consentement de la table pour ça? Consentement? Oui, parfait. Alors, ça va. Alors, vous pouvez continuer vos échanges.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je pense que c'est relativement clair, là, mais je vais laisser les oppositions poser leurs questions s'il y en a.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Est-ce que vous avez des questions, commentaires sur l'amendement déposé par Mme la ministre? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, c'est ça, ici, on sépare le cède... céder le bail... Dans le fond, le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie, puis là, séparément, on parle de la sous-location, mais là, effectivement, il y a la question des biens meubles qui est... mais là comment on définit les frais raisonnables? Ça, c'est l'élément... C'est ça. Est-ce qu'au Tribunal administratif du logement on a des barèmes pour ça?

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

M. Simard (Patrick) : Oui. Le bénéfice du Tribunal administratif du logement, c'est d'être spécialisé. Donc, en cette matière-là, bien, évidemment, ça, c'est une matière qui peut sembler plus nouvelle, mais on a souvent à statuer sur la valeur de l'utilisation de certains biens lorsqu'il y a notamment des demandes en diminution, en compensation. Donc, on fait ces évaluations-là déjà.

Mme Dufour : OK, je m'excuse, je vous entendais mal, mais ça peut ressembler à quoi, des frais raisonnables pour l'usage de biens meubles dont le locataire est propriétaire?

• (17 h 40) •

M. Simard (Patrick) : Sont, par exemple, des biens meubles, on dira, des... bien, des meubles, un sofa, pour dire quelque chose. Donc, dans l'espace de discussion, lorsque le tribunal a à statuer, les parties font leurs présentations, expriment ce pour quoi ça vaut 150 \$. Alors, le tribunal va statuer en fonction de ce qu'on a déjà comme jurisprudence, lorsque... Par exemple, en matière notamment de dégât d'eau, d'assurance, parce qu'on fait également, en subrogation, certains dossiers d'assurance, donc, on est capable d'évaluer quel est l'usage d'un bien. Alors, par exemple, on va prendre un sofa. Donc, on va déterminer la valeur du sofa, sa durée, en principe, son expectative de vie, puis on va en déterminer une proportion d'utilisation. Donc, je dirais, ce n'est pas simple à vous exprimer autrement qu'on va entendre les parties. On va statuer suivant la valeur du bien, de ce dont on parle. Par exemple, ça pourrait aussi être usage de l'Internet, par exemple, même chose. Alors, il y a l'Internet qui fonctionne encore dans l'appartement que, tout à coup, j'habite, donc, même chose, les frais d'énergie également. Donc, ça dépend vraiment des circonstances propres à chacune des affaires qui nous sont présentées.

Mme Dufour : Oui, c'est vrai, ça, l'Internet, des fois...

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

Mme Dufour : Oui, je disais : C'est vrai que, des fois, l'Internet est inclus.

Le Président (M. Schneeberger) : Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Pour déterminer la valeur, est-ce que vous demandez, par exemple, des factures? Parce que, si une personne peut dire : Moi, j'ai payé 5 000 \$ pour mon sofa, mais en fait ça a une valeur de 1 000 \$, comment est-ce que vous déterminez c'est quoi, le prix? Est-ce que vous demandez des preuves? C'est basé sur quoi?

M. Simard (Patrick) : Alors, ce sont les parties qui font la présentation de leurs preuves, et le tribunal statue en fonction de la prépondérance de la preuve, et il y a un principe de base, là, en matière de preuve, c'est que le tribunal doit être convaincu que ce qu'on lui livre comme information, bien, c'est la réalité. Donc, le tribunal a toujours un espace d'évaluation même si les parties peuvent prétendre autre chose. Donc, dans notre discrétion judiciaire, parce qu'on l'a encore, notre discrétion, c'est nous qui déterminons le véritable montant qui fait l'objet de l'usage.

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

Mme Dufour : Oui, tout à l'heure, lors des échanges à huis clos qu'on a eus, dans le fond, on a... moi, je soulevais les enjeux, là, de dire : Bien, comme il n'y a pas de dommage punitif ici, il est où, l'intérêt, dans le fond, l'incitatif à respecter la loi? Et Me Simard mentionnait... Puis peut-être que vous pouvez le répéter, dans le fond, là, qu'est-ce que vous suspectez qu'il risque d'arriver avec cet amendement-là, c'est intéressant, là. Ça fait que je pense que ce serait bien que tout le monde vous entende.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui, merci, M. le Président. Merci à Mme la députée de m'en donner l'opportunité. Ce qui est envisagé, ce que j'entrevois pour l'avenir, dans la mesure où c'est adopté, c'est que le locataire qui a cédé son bail à un cessionnaire, à un autre locataire, en exigeant une contrepartie, nous amènera certainement la situation où la personne qui a payé la contrepartie pourra demander, c'est ce que j'entrevois, au tribunal le remboursement de la contrepartie, ce qui va, je pense, avoir comme effet de freiner cette manoeuvre-là dans le marché puisque celui ou celle qui aura consenti, tout à coup, de verser 1 000 \$, pour un cas hypothétique, bien, pourra exiger au tribunal, parce que cette possibilité-là, elle est maintenant... ferait maintenant partie de la législation, de se voir totalement remboursé par celui qui en a bénéficié.

Mme Dufour : Est-ce qu'actuellement il y a déjà des gens qui contestent une marchandisation dont ils auraient fait les frais, là, des gens qui ne savaient pas, par exemple, que le loyer, admettons, est 1 000 \$, mais ils se font charger 1 250 \$ en sous-location ou en cession de bail?

M. Simard (Patrick) : Dans la mesure où cette disposition-là n'existe pas, la réponse à cela, c'est non puisqu'il n'y a rien qui interdit... Pour reprendre votre propos, la marchandisation, la contrepartie, rien ne l'interdit.

Mme Dufour : Mais, comme je le disais plus tôt, nous, notre lecture, c'était que c'était interdit d'une certaine façon. Je comprends que ce l'était... OK, ce l'était pour la cession de bail, mais pas pour la sous-location. Est-ce que c'est bien ça? Tout à l'heure, quand on a eu ces échanges-là, c'était intrinsèque dans un des deux cas, mais je ne me rappelle plus lequel.

M. Simard (Patrick) : C'est dans la mesure où on fait la relation entre le locateur et le locataire, qui se distingue du locataire et du sous-locataire. Entre le locataire et le sous-locataire, il n'y a rien qui, aujourd'hui, interdit la contrepartie. Cependant, peut-être au détriment, dans la mesure où il prouve le préjudice sérieux, le locateur, à son détriment, s'il voit une contrepartie et il nous présente une démonstration qui est convaincante sur le fait qu'il en subit un préjudice, là, il y aura une sanction, c'est-à-dire une intervention du TAL.

Mme Dufour : OK, bien, en tout cas, moi, ça me va, là. Ça répond à mes questions.

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

M. Fontecilla : Je voudrais savoir, M. le Président, si le Tribunal administratif du logement, en ce moment, possède une jurisprudence lui permettant de calculer les coûts de services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locateur est propriétaire. Donc, si le TAL a, comment dire, cette expertise-là ou jurisprudence, je ne sais pas si c'est à Me Simard de nous en informer, est-ce qu'il est en mesure de calculer combien ça coûte, les biens meubles dont le locataire, comment dire, a loués au sous-locataire?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci. Alors, je vous rassure, la réponse, c'est oui, parce qu'actuellement il y a des litiges qui sont présentés devant le tribunal qui nous amènent à faire cet exercice-là, notamment par rapport aux services

offerts, les demandes en diminution de loyer, les demandes en remboursement, les frais raisonnables pour l'usage de biens meubles. On va le voir également en matière... je le disais tout à l'heure, là, en matière d'assurance, en subrogation, où est-ce qu'on a déterminé, justement, l'usage du bien, on en est rendu où dans sa durée de vie. Donc, oui, on fait cet exercice-là, et, évidemment, bien, on développera davantage d'acuité dans notre propos et dans nos décisions avec cette disposition-là pour l'avenir, mais actuellement, oui, on a déjà ces cas-là qui nous sont présentés, où on doit faire les analyses.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Oui. Alors, d'autres questions sur l'amendement? Non? Alors, on va mettre aux voix l'amendement. Est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.0.1 est adopté? Adopté. Alors, nous en sommes maintenant à l'article, qui était aussi un amendement, déposé et suspendu, 31.1, par la députée de Mille-Îles.

Mme Duranceau : ...si tout le monde est d'accord.

Le Président (M. Schneeberger) : Nous allons suspendre? Oui, OK. Alors, une demande de suspension.

(Suspension de la séance à 17 h 48)

(Reprise à 18 heures)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous avons... nous reprenons les travaux. Nous en sommes toujours à des discussions entre les différents groupes.

Alors, pour les besoins, nous allons suspendre les travaux pour l'heure du souper. Alors, nous revenons à 19 h 30.

(Suspension de la séance à 18 h 01)

(Reprise à 19 h 53)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bonsoir à tous. Alors, nous reprenons les travaux.

Alors, la commission reprend les travaux sur le projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Alors, avant la suspension, nous en étions à l'amendement déposé par la députée de Mille-Îles, qui introduisait l'article 31.1. Cet amendement-là avait déjà été déposé et suspendu, alors nous reprenons. Alors, Mme la députée de Mille-Îles, je vous laisse la parole pour votre amendement.

Mme Dufour : Oui, merci, M. le Président. Bon, l'amendement 31.1, que j'avais déposé au début, il mérite un petit peu d'explications, là. Dans le fond, si on regarde la Loi sur le tribunal administratif du logement, les amendes qui sont imposées incluent toute une série d'articles du Code civil, et donc, on dit : Bien, toute personne, quiconque contrevient à, et là, on nomme toute une série du code... d'articles du Code civil, commet une infraction est passible d'une amende d'au moins 125 \$ ou d'au plus 1 125 \$, s'il s'agit d'une personne autre qu'une personne morale, puis là c'est davantage si c'est une personne morale. L'enjeu qu'il y avait avec ça, c'est que, dans... l'intention devant... avec mon amendement, c'était de faire en sorte que certaines infractions considérées plus graves soient augmentées substantiellement, alors que les autres, qui sont, en fait, des infractions somme toute mineures, on ne touche pas, tu sais, à ça.

Et donc l'article 31.1, dans ce cas-ci, réfère à la loi sur... l'article 114 du Tribunal administratif du logement, mais comme je disais, ça inclut tous les articles du Code civil de 1892 à 2000. Donc, c'est quand même beaucoup d'articles là-dedans, mais ils ne sont pas tous équivalents, là, il y en a là-dedans que c'est vraiment très, très, très mineur, là. Je veux juste donner peut-être un exemple, là, qu'on avait vu, qui était vraiment... Tu sais, par exemple, le locataire qui peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité avant 9 heures ou après 21 heures, tu sais, la visite doit avoir lieu dans ces heures-là, mais il peut y avoir un cas où le locataire n'est pas en mesure de permettre une visite dans ces heures-là, est-ce que ça mériterait des amendes substantielles pour ça? On n'était pas là.

Et donc, dans le fond, c'est pour ça que l'article 31.1, si on peut juste descendre juste pour que j'en voie le libellé, voilà, c'était, en fait, de retirer tous les éléments, dans le fond, des articles qui étaient quand même assez... plus mineurs, et d'insérer que ceux qui commettent des infractions plus graves soient passibles d'amendes plus élevées. Et là on parlait d'articles... 1899 que, là, je vais quand même vous expliquer c'est quoi en deux secondes. Voilà, c'est de la discrimination, c'est un locateur, un locateur qui ferait de la discrimination, par exemple, envers une personne enceinte ou toute personne, en fait, toute discrimination. C'est grave, faire de la discrimination.

1904, 1904, c'était le dépôt de garantie. Donc, contrevenir et exiger un dépôt de garantie, c'est quelque chose qui, à notre avis, méritait d'avoir une amende plus substantielle que ce qui est actuellement prévu, là, 250 \$.

L'article 1913, «délivrer un logement impropre à l'habitation», ça aussi, c'est grave et devrait être pénalisé, tu sais, et devrait avoir des amendes substantiellement plus importantes.

Et le dernier, 1970, je vais vous montrer, je vais vous dire, c'est un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction, mais qui est utilisé pour une autre fin que celle pour laquelle le droit a été exercé, donc, finalement, une reprise ou une éviction frauduleuse. C'est sûr qu'on a revu certains éléments ailleurs dans le projet de loi.

Mais, bref, tout ça pour dire que l'article qui est présenté ici, c'était pour augmenter, pour ces articles-là spécifiquement, les amendes, pour que ...actuellement, c'est 250 \$ à, au plus, 2 450 \$, ce sera augmenté à au moins 1 250 \$ à au plus 10 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale... autre qu'une personne morale, pardon, et d'au moins 5 000 \$, au plus 20 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale. Et, de mémoire, il y a, au moins, un de ces articles-là que le collègue de Laurier-Dorion avait à peu près la même proposition aussi d'augmenter les... l'amende, mais que, finalement, il avait retiré, je ne me rappelle plus c'était quel article, là.

M. Fontecilla : ...

Mme Dufour : Il est toujours là, il a été déposé. O.K. Ça fait que, bref, on avait à peu près les mêmes montants. La logique était vraiment la gravité, la sévérité de l'infraction. Donc, l'article se lirait comme suit, là :

«Quiconque contrevient à l'article 69 et aux articles 1919...»

Vous voyez, dans le fond, la logique, c'est qu'on retire les articles les plus graves pour aller créer une section 113.1 où on dit que, ces articles-là, l'amende est plus élevée, là. Là, je peux... En tout cas, si vous me permettez, je ne lirai pas tout ce qui est déjà écrit, je l'ai déjà lu, je pense, quand je les ai déposés, là, la première fois. Donc, voilà, c'est un peu compliqué, mais j'explique c'était quoi, le raisonnement derrière cet article-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, est-ce que, là-dessus, Mme la ministre avait des commentaires à émettre ou juste... ou on souhaite passer au vote sur l'amendement?

Mme Duranceau : Non, je n'ai pas de commentaire.

Le Président (M. Schneeberger) : Non. Alors, à ce moment... Oui. Mme la ministre? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Bien, moi, je voudrais peut-être, au moins, dire ce qu'il s'est dit hors de la caméra, là. Dans le fond, c'est que... ce qu'on a discuté, c'est que les amendes, ce n'est pas nécessairement quelque chose qui est applicable, qui s'applique actuellement. Ce que j'ai compris par des échanges avec Me Simard, c'est qu'actuellement le DPCP, donc le Directeur des poursuites criminelles et pénales, doit, dans le fond, démontrer que... hors de tout doute raisonnable pour pouvoir appliquer les amendes, alors que, dans le cas des dommages-intérêts punitifs, ce qui n'est pas prévu dans ces articles-là, mais là, à ce moment-là, c'est beaucoup plus... c'est le tribunal... administration du logement qui les applique, et c'est basé plutôt sur la probabilité, et donc plus facile à appliquer. Et, dans le cas des dommages-intérêts punitifs, ce qu'on comprend, c'est que c'est appliqué actuellement, alors que les amendes, ce qu'on comprend, c'est que, les mots, c'est que ça n'a jamais été appliqué. Donc, toutes ces amendes-là n'ont jamais, jamais été appliquées. C'est ce qu'on nous a dit hors caméra.

• (20 heures) •

Il reste que, et là la ministre va arriver avec des amendements, là, pour proposer des montants plus élevés, mais il n'y a pas, dans ces... les amendements que la ministre propose, il n'y a pas la distinction de qu'est-ce qui est grave, qu'est-ce qui n'est pas grave là-dedans, et moi, je considère... continue à penser que c'est important que ce soit écrit dans la loi, que c'est... quelque chose qui est plus grave devrait avoir une pénalité plus grande, même si je comprends qu'elle n'est peut-être pas appliquée en pratique, là, ça lance un signal aux gens, surtout quand que c'est écrit, là. Tu sais, quand on reçoit un avis puis qu'il est écrit : Toute personne contrevient à tel, tel, tel est passible d'une amende de xxx, ça ne donne peut-être pas le goût de le faire, alors que, si on voit que c'est 125 \$, comme dans certains cas ici, peut-être qu'on se dit : Bien, ce n'est pas bien grave, 125 \$. Mais, si c'est 5 000 \$... bien là, ce n'est pas 5 000 \$, là, mais mon maximum, 1 250 \$, au plus, 10 000 \$, puis 5 000 \$, oui, dans le cas d'une personne morale, c'est un peu plus dissuasif.

Donc, c'était l'objectif de l'article. Là, je comprends que la ministre n'est pas d'accord avec mes propositions, mais je pense que c'était important que je le souligne, là, qu'il y avait quand même un avantage à montrer que quelque chose qui est plus grave devrait avoir un montant plus grave associé à ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, bien entendu, je pense que Mme la ministre avait quelque chose à nous dire.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, on propose plusieurs amendements au niveau des amendes. Effectivement, les amendes, c'est plus compliqué à faire appliquer. Par contre, toutes nos modifications quant aux montants, que ça soit dans cet article-là ou dans les autres, c'est cohérent avec l'inflation depuis la date où ça a été introduit et ça tient compte du corpus de toutes les lois. Donc, ce n'est pas vrai, que, pour ces mesures-là, je peux aller bonifier de manière importante sans tenir compte de l'ensemble des lois. Ça fait que, là, on recommence, là, si on s'en va là. Donc, considérant qu'au niveau des amendes ce n'est pas ça qui risque de s'appliquer, bien, moi, j'ai voulu bonifier les dommages punitifs, qui, eux, peuvent être appliqués par le TAL, puis c'est là-dessus que j'ai l'intention de passer du temps.

Sinon, ce qu'on a fait, c'est de mettre à jour la loi, mais en tenant compte de l'ensemble de l'oeuvre puis de toutes nos lois applicables. Alors, on peut en parler longuement, c'est un... La députée de Mille-Îles a un bon point en disant : Bien, on devrait pénaliser plus ce qui est plus grave, mais, bon, il y a un ensemble... Il y a une oeuvre plus grande à considérer pour ça. Puis je pense que ça va être un débat qui est plutôt théorique, considérant l'applicabilité, finalement, en pratique, restreinte, des amendes, là.

Alors, moi, je vais mieux... J'aime mieux passer du temps puis faire adopter des dommages punitifs, qui, eux, vont vraiment avoir un impact sur les gens.

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

Mme Dufour : Oui. Bien, je suis tout à fait d'accord que des dommages et intérêts punitifs, c'est fort intéressant. Puis, d'ailleurs, il y a eu plusieurs amendements que j'avais déposés pour les ajouter pour les prévoir, parce que ce n'était pas prévu partout, puis on avait eu des demandes en ce sens-là lors des consultations particulières. Par contre, je continue à penser que c'est comme... tu sais, un peu comme les infractions de la route, là : quand on pense qu'on va perdre plus de points puis plus d'argent, on fait plus attention que si c'est mineur, tu sais. C'est évident. Ça fait que moi, j'invite la ministre à faire l'exercice, tu sais, avec leur équipe puis à voir comment on peut, un, les augmenter vraiment, parce qu'à l'époque, quand la loi... certains articles de loi ont été adoptés, ce qui était considéré grave à l'époque ou pas grave à l'époque n'est pas la même chose qu'aujourd'hui on considère. Donc, en partant, notre jugement de qu'est-ce qui est grave et pas grave a beaucoup changé à travers les 40 ans de cette loi-là... 40, 50 ans.

Puis ensuite, l'autre élément, c'est de voir aussi comment on peut faire en sorte qu'elles s'appliquent, ces amendes-là. Tu sais, il y a sûrement une façon de revoir les choses pour qu'éventuellement ça serve à quelque chose, d'avoir des amendes. Parce que, si on a des amendes puis ce n'est jamais appliqué, imaginez qu'est-ce que ça aurait l'air sur l'autoroute, si on n'appliquait jamais les... c'est ça, les limites de vitesse. Donc, je pense que ça... tu sais, il y aurait une importance à voir comment on peut les appliquer.

Je comprends que les dommages et intérêts punitifs, ça, le TAL peut le faire, et c'est... mais il y a de l'imprévisibilité, on ne sait pas combien ça va être. Donc, la première fois... Puis, d'ailleurs, la première personne, là, qui va recevoir un jugement en fonction de ça va peut-être avoir... va être très surpris, peut-être, parce que, soudainement, il pensait que c'était peut-être une amende de... je ne le sais pas, moi, de 125 \$, puis là, finalement, il va peut-être se ramasser avec un jugement de 10 000 \$ et plus. Ça fait que, tu sais, il va peut-être y avoir un effet de surprise, alors que, quand on sait s'il y a une amende, c'est établi, on a une meilleure idée de qu'est-ce que c'est qui nous attend. En tout cas, je le dis.

Ça fait que moi, j'invite à ce qu'on fasse cette réflexion-là, de revoir les amendes puis de voir comment on peut les appliquer plus aisément, peut-être en révisant les façons de faire au niveau de la justice, là, tout simplement.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, bien entendu. Alors, à ce moment-là, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons mettre aux voix l'amendement qui introduit l'article 31.1. Est-ce que l'amendement est adopté?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Vote par appel nominal. Alors, M. le secrétaire.

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

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : 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 Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

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

M. Fontecilla : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous en sommes maintenant à l'amendement qui introduit l'article. Oui.

Mme Duranceau : M. le Président, je vous demanderais, si tout le monde consent, à introduire l'article 31... l'amendement 31.3, juste pour être cohérente avec la discussion qu'on vient d'avoir, là, parce que le 31.3 reprend le sujet, là, dont parlait la députée de Mille-Îles.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Parfait. Alors, avec le consentement. Consentement? Oui. Alors, allez-y, Mme la ministre, il n'y a pas de problème.

Mme Duranceau : Alors, merci. Je vais lire le 31.3. Donc : Insérer, après l'article 31.2 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

31.3. L'article 113 de cette loi est modifié par le remplacement :

1° de «et 1970» par «, 1970, 1978.3 et 1978.4»;

2° de «125 \$ et d'au plus 1 225 \$» par «200 \$ et d'au plus 1 900 \$»; puis il y a

3° de «250 \$ [par] d'au plus 2 450 \$» par «400 \$ et d'au plus 4 200 \$».

Donc, c'est notre proposition de majoration des amendes qui est cohérente avec l'ensemble du corpus de nos lois et de leur... du degré de punition qui doit être imposé compte tenu de l'offense.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Est-ce qu'il y a des questions, commentaires? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Bien, tu sais, un exemple de quelque chose qui, pour moi, ne fait aucun sens ici, c'est qu'on vient dire que, dans le cas de refuser... dans le cas de l'article, contrevenir à l'article 1899, qui implique de refuser de consentir un bail, refuser le maintien en ses droits ou imposer des conditions plus onéreuses à une personne enceinte ou avec des enfants ainsi qu'à une personne pour le seul motif qu'elle exerce ses droits en tant que locataire, ça, c'est de la discrimination, on augmente ça à 200 \$ au lieu de 125 \$. Pour moi, c'est gravissime, là, comme infraction, et ça fait partie des genres d'articles que j'avais augmentés substantiellement avec l'article précédent... mon amendement précédent.

Pour moi, ça doit être révisé, je veux dire, si, dans la loi, là, quelqu'un contrevient à cet article-là, il se fait dire : Bien non, ça va être juste... tu as juste 200 \$ d'amende. Oui, c'est vrai qu'il va avoir des dommages punitifs éventuellement, là, c'est ce que je comprends, qu'on veut... En fait, je ne le vois pas dans l'article, là. Je ne sais pas, je ne le vois pas, il est où, les dommages punitifs, ici.

Mme Duranceau : Il est déjà là, à l'article 1899.

Mme Dufour : Il est déjà là. Bon, il y a déjà des... Bien, c'est ça, mais ça reste que c'est risible, là, 200 \$. Comme... Ça démontre absolument mon point précédent. Merci.

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

• (20 h 10) •

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Dans la même veine, évidemment, on comprend l'impératif de cohérence soulevé par la ministre de l'Habitation, donc que les amendes soient cohérentes avec un corpus d'amendes qui existe ailleurs dans le Code civil. Mais il y avait certains types d'infractions, des fautes qui heurtent davantage la conscience collective, là, comme par exemple de refuser de consentir un bail à une personne enceinte ou avec des enfants ou pour le seul motif qu'elle a exercé ses droits en tant que locataire. C'est des éléments qui, comment dire, offensent l'esprit d'une personne normalement constituée, là, davantage que, par exemple, donner accès à un logement à un expert ou à une personne qui agit... qui va faire inspecter quelque chose ou, par exemple, un montant, un versement qui excède un mois de loyer, là. Ici, c'est concrètement des situations qui s'apparentent à des situations discriminatoires.

Et, deuxième élément, deuxième volet, c'est des représailles, là. On sait que, par ailleurs, là, beaucoup de locataires, c'est un fait connu, beaucoup de locataires refusent d'aller au TAL simplement pour ne pas voir son nom apparaître dans les différentes communications qui sont rendues publiques par le Tribunal administratif du logement. Et on sait aussi qu'il y a des compagnies qui fournissent ce service-là à certains propriétaires, c'est-à-dire signaler, après paiement de certaines sommes, faire la recherche, là, de locataires qui ont déjà utilisé et exercé ce droit en tant que locataires. C'est des choses qui existent.

Donc... Et, même si on nous a expliqué que la procédure d'amendes est une procédure beaucoup plus compliquée, le seul fait qu'il y ait des amendes plus importantes peut avoir un effet dissuasif sur un certain nombre de personnes malveillantes et les dissuader d'agir de cette façon-là, par exemple, refuser un logement à une personne enceinte ou avec des enfants ou refuser un logement à une personne parce qu'elle a déjà exercé ses droits.

Donc, à mon avis, dans la marge de manoeuvre dont dispose la ministre de l'Habitation, est-ce qu'elle ne pourrait pas élever davantage les amendes pour le fait de refuser ou consentir un bail à une personne enceinte ou avec des enfants ou pour le seul motif qu'elle a exercé ses droits en tant que locataire? Est-ce qu'elle peut aller plus loin, là, dans le rehaussement des amendes?

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Mme la ministre, est-ce que vous souhaitez...

Mme Duranceau : Non.

Le Président (M. Schneeberger) : Non.

Mme Duranceau : Bien, j'ai déjà répondu. C'est la même question, là, que la députée de Mille-Îles. Je respecte l'ensemble des niveaux d'amende dans toutes nos lois, on ne peut pas être diamétralement opposés ou complètement hors champ dans les amendes à l'égard de ces manquements-là. Alors, au niveau des amendes, on respecte l'ensemble du corpus de lois. Puis on les a majorées, ça fait que, déjà, c'est mis à jour. Et puis on va miser plutôt sur les dommages punitifs dans les cas applicables, là. Il y en a qui le sont déjà, il y en a qu'on a amendés... pas qu'on a amendés, mais qu'on a ajoutés dans le cadre des articles 0.4.1 puis 32.2, quand les logements sont impropres à l'habitation. Donc, c'est comme ça qu'on vient capturer les comportements dissuasifs qu'on veut... les comportements qu'on veut freiner. C'est ça.

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

M. Fontecilla : Je ne pense pas que le sens de ma demande, c'est d'être complètement hors champ, là, ou en contradiction avec... ou de façon... des amendes incohérentes avec le reste de ce qui est présent ailleurs dans le Code civil en termes d'amende, mais il y a une marge entre majorer et majorer un peu pour ce type d'infractions, qui nous paraissent particulièrement odieuses, donc... Et il me semble que le législateur pourrait avoir la marge d'action pour indiquer avec une amende ne serait-ce qu'un peu plus élevée, là, mais de signaler que ce type d'infractions est davantage condamné et puni par conséquent, là, par... bien, par le législateur, justement. C'est, donc, d'envoyer le message, par une amende un peu plus élevée, là, que ce type d'actions, les actions de représailles ou le refus d'un logement pour une personne enceinte ou avec des enfants, là, sont particulièrement odieuses aux yeux du législateur, donc elles ont une amende un peu plus grande, c'est tout, là, tout en sachant que le régime des amendes est particulièrement difficile à appliquer, là. Mais, si on peut envoyer un message, ce serait encore mieux.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Alors, est-ce que nous avons... Oui, députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Premièrement, je voudrais savoir si vous avez réponse : Quand les montants originaux, les montants actuels ont été établis?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, qui veut répondre?

Mme Duranceau : Me Simard.

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

M. Simard (Patrick) : Avec plaisir, M. le Président. Alors, je vais vous donner les chiffres et vous dire à quel moment ils étaient là parce qu'effectivement les corrélations peuvent être difficiles à comprendre en fonction du moment où l'amende a été adoptée par le législateur.

Donc, le 5 000 \$ qu'on retrouve date de 1980, alors, celui-là, avec la majoration de l'inflation, donnait 17 500 \$, le 25 000 \$ date également de 1980, ce qui nous amène à 90 000 \$, le 5 800 \$ date de 1991, qui nous amenait à 11 000 \$, 28 975 \$ date de 1991 également, pour... vers un arrimage actuellement à 55 000 \$, le 125 \$ date de 1999, c'est beaucoup plus récent, alors, avec l'exercice de mise à jour, donnait 200 \$, 1 225 \$, c'est en 1999, tout comme 250 \$ et 2 450 \$, ils sont tous de 1999.

Le Président (M. Schneeberger) : Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui, merci. Donc, quand on parle d'au moins 125 \$, puis là on le voit rehaussé à 200 \$, puis ça fait 33 ans, je pense que, même avec l'inflation, c'est encore disproportionné à la réalité d'aujourd'hui. Quand on se dit surtout, par exemple, exiger... quand une des infractions serait d'exiger... Bien, on parle de refuser de consentir un bail pour des raisons de discrimination. Celui qui est prêt à dire non à une femme enceinte, à une famille monoparentale avec des enfants, ce n'est pas un 200 \$ ou 1 900 \$ qui va faire en sorte qu'on va le convaincre de ne pas faire ces gestes-là. Surtout, comme j'ai dit, là, entre 1990... en 33 ans, on a monté une amende de 125 \$ à 200 \$. Même si ça inclut l'inflation, je ne pense pas que ça reflète vraiment la réalité dans le sens que, si on veut faire un élément dissuasif, ce n'est pas 200 \$ puis une augmentation de 75 \$ en 33 ans qui vont faire que la personne va penser deux fois avant d'agir d'une telle façon. Même avec le 1 900 \$, le 200 \$, en plus, tu sais, ce n'est rien pour attendre que quelqu'un plus désirable arrive avec un profil qu'on recherche qui, peut-être, est... a des capacités de payer davantage.

Donc, comme ma collègue l'a suggéré, je trouve... Puis les dommages et intérêts punitifs, c'est une chose. Et, encore une fois, comme ma collègue l'a mentionné tantôt, ce n'est pas inscrit nulle part, il faut que les gens aillent chercher, puis il faut qu'il y ait une précedence pour que ces montants soient établis. Tandis que normalement, quand on parle de logement, on parle du Tribunal administratif du logement, puis c'est là qu'on va chercher nos informations. Donc, pour donner, à tout le moins, l'apparence qu'il y ait une conséquence réelle à de tels gestes, il faudrait que, dans les amendes du tribunal administratif, qui sont facilement... qu'on peut facilement aller chercher sur le site Web, etc. Donc, tu sais, si on pense à faire quelque chose ou même si quelqu'un veut être bien informé, puis ils vont dire : Bien, vous êtes en train de faire de la discrimination, j'ai vérifié auprès du Tribunal administratif du logement, et c'est une amende d'au moins 5 000 \$, ça peut faire en sorte que la personne, encore une fois, va repenser la façon dont ils vont agir puis ils vont traiter cette personne-là, tandis que, les intérêts et dommages punitifs, on ne sait pas ils seront combien. On sait... Ils ne sont pas assez autant accessibles que d'aller sur le site Web du Tribunal administratif du logement.

• (20 h 20) •

Les autres montants qui sont là, bien, ça fait 24 ans. Donc, on parle d'une amende de 1 225 \$ qui est rendue à 1 900 \$, une amende de 250 \$ qui est rendue à 400 \$, une amende de 2 450 \$ qui est rendue à 4 200 \$. En 23 ans, et je comprends, on a ajusté pour l'inflation, mais ces montants ne représentent plus... n'ont plus le même effet qu'ils avaient au moment où ils ont été établis, et il faut prendre ça en considération. Comme ma collègue l'a dit, il y a des gestes qui sont plus de mauvaise foi que d'autres, puis il faut les mettre dans une catégorie à part pour vraiment que ça soit un «détérant» pour que les propriétaires n'agissent pas de cette façon. Donc, même avec l'augmentation pour l'inflation, je trouve qu'avec des 23 ans et des 33 ans de... des 24 ans et 33 ans de... depuis que le montant initial a été établi, les montants que vous suggérez ne reflètent plus la réalité de ce qu'on aurait voulu faire en 1990 et 1999 pour que ça soit vraiment une amende qui fait mal plutôt que quelque chose de quasiment décoratif, là.

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

Mme Duranceau : Je vais faire un dernier commentaire sur ça, là, parce qu'il va s'appliquer sur tous les autres amendements. Deux choses. Ça fait 40 ans, là, et plus, 50 ans, presque, qu'on a touché à ces articles de loi là — on l'a vu, on a discuté de plein d'articles de loi — puis on met à jour, on corrige ce qui ne fonctionne pas bien. Là, ici, honnêtement, pour les amendes, on a dit : On va mettre à jour de manière cohérente avec l'inflation puis les autres lois. Là, on n'est pas en train de partir un grand débat sur les amendes. Pourquoi? Parce que, dans la vraie vie, là, des amendes, pour que ça s'applique, ça prend une dénonciation, ça prend une enquête, ça prend un rapport d'enquête, ça prend une décision provisoire de... ça prend une décision de poursuivre, ça prend un acte d'accusation, ça prend un procès, puis là, après ça, il y a des amendes qui sont chargées qui ne s'en vont pas dans la poche de la personne qui a été victime... ça s'en... c'est celui qui a été... qui était dans... fautif qui paie l'amende au gouvernement. Alors, ça, c'est le système des amendes.

Moi, ce que je me suis dit : Ce qu'on veut, c'est que les cas qu'on veut traiter comme la clause G, comme les situations d'insalubrité, bien là, on veut les dommages... que les dommages punitifs s'appliquent, puis, dans ce cas-là, s'ils s'appliquent, premièrement, le TAL est capable de les faire appliquer; deuxièmement, ça s'en va dans la poche de la personne qui a été lésée, ça fait que ça a bien plus d'impact que toutes les amendes en question. Puis la personne qui pense qu'elle est lésée, elle a juste à remplir un formulaire au TAL, puis là son histoire va être entendue, puis, après ça, bien, si elle y a droit, elle va recevoir le montant. Ça fait que le processus est beaucoup plus direct, puis il a beaucoup plus d'impact, je pense, pour le... pas le contribuable, mais le locataire qui est lésé.

Ça fait que, moi, c'est ça, l'approche que j'ai privilégiée dans... Honnêtement, les amendes, c'était juste pour les mettre à jour, comme j'ai corrigé d'autres choses, là, dans ces articles de loi là. Je voulais plus axer sur les dommages punitifs, qui, je pense, vont avoir un effet — je pense, vous aussi, c'est quelque chose que vous vouliez regarder, là — vont avoir un effet dissuasif pour... C'est ça, ma logique, là.

Mme Prass : Quel est le... Quel serait le délai de traitement?

Mme Duranceau : Pour... Dans un cas de dommages punitifs?

Mme Prass : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. De mémoire... Je peux vérifier pour vous donner le chiffre exact, mais on parle d'environ trois mois et demi, à peu près, quatre mois, de ce temps-ci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va, maître... pas «maître», mais députée, députée de D'Arcy-McGee?

Mme Prass : Ça va.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, ça va? O.K., parfait. Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, merci. Bien, je pense que ça démontre un peu ce que je disais tout à l'heure, qu'il va falloir que ça soit plus simplifié, peut-être, la façon d'appliquer les amendes, parce que ça reste dissuasif quand on voit le

montant. C'est sûr que, si tout le monde se passe le mot, puis ils disent : Bien, le montant, il ne sert à rien, parce que, dans le fond, il n'est jamais appliqué... Tu sais, c'est quand même ironique, là. Ici, bon, on a un tableau avec tous, tous, tous, des montants, mais on sait tous, en se jasant, que ça ne sera jamais appliqué. Ça fait que, tu sais, à quoi bon les avoir dans une loi, là, quant à moi? Mais je me dis : Il faudrait revoir le processus. Ça ne sera pas maintenant que ça va se faire, mais, je pense, je vous invite vraiment à le revoir, la façon que c'est fait.

Ceci dit, je voudrais peut-être juste parler du dépôt de garantie, qui est dans le 31.3 dans l'article — c'est l'article, dans le fond, 1904 du Code civil du Québec. Dans ce cas-ci, précisément, il n'y a pas d'application de dommages-intérêts punitifs, et l'amende est particulièrement faible, mais, de toute façon, on sait qu'elle ne s'appliquerait pas. Donc, dans le fond, quelqu'un qui contrevient... Parce que toutes les autres, là, où est-ce que les amendes sont faibles puis qu'il n'y a pas de dépôt de garantie ou... en fait, toutes les autres qu'il n'y a pas de dommage-intérêt punitif, je veux dire, c'est des éléments qui sont quand même substantiellement mineurs. Mais, celui-là, d'exiger un dépôt de garantie, il n'y a pas de dommage punitif, et là, si on sait qu'il n'y a pas non plus d'amende qui va être imposée, qu'est-ce qui va venir en fait protéger les citoyens qu'il y ait un... une exigence comme ça d'un dépôt de garantie?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Oui, voulez-vous qu'on suspende pour le répondre? Parfait. Alors, nous allons suspendre quelques instants pour revenir avec une réponse. Merci.

(Suspension de la séance à 20 h 26)

(Reprise à 20 h 30)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, je ne sais pas si vous avez... on avait une réponse... ou la question de Mme la...

Une voix : ...

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

Mme Dufour : M. le Président, dans le fond, c'est juste que je me demandais, vu que les amendes, on a compris qu'elles ne s'appliquent pas vraiment, je voulais juste savoir comment on s'assurait que, s'il y avait une demande de dépôt de garantie qui est illégale, qui était faite, c'était quoi, la conséquence. Et là Me Simard a répondu, là, mais je pense que c'est important que tout le monde l'entende, la réponse.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous allons laisser répondre Me Simard. Allez-y.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, c'est utile de rappeler que 1904 du Code civil prohibe l'exigence d'un dépôt de garantie, c'est interdit de l'exiger. Et, dans la mesure où il y a eu exigence d'un dépôt de garantie qui a été versé et que la demande est faite devant le tribunal, il y aura le remboursement.

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

Mme Dufour : Donc, dans le fond, c'est ça. Si c'était contesté, il y aurait remboursement, tout simplement.

M. Simard (Patrick) : Absolument, donc soit le remboursement, soit en matière de non-paiement de loyer, par exemple, on va l'appliquer sur le loyer qui est dû. Et c'est clair qu'il y a une soustraction qui s'applique.

Mme Dufour : O.K. Intéressant. Merci.

M. Simard (Patrick) : Avec plaisir.

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! ça va comme ça? Alors, est-ce qu'il y avait d'autres... Oui. Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Écoutez, on a l'habitude de dire ici, à l'Assemblée nationale, dans n'importe quel Parlement à travers le monde, que le législateur ne parle jamais pour ne rien dire. Donc, s'il a institué un régime d'amende, au-delà de l'application concrète de ce régime-là, bien, c'est parce qu'il veut envoyer un message comme quoi une pratique, elle est punissable d'un montant d'argent, là, dans ce cas-ci. Et ce montant d'argent peut varier à travers le temps et le montant d'argent devrait être proportionnel avec la faute commise. Donc, c'est important de rappeler cet élément-là. Et le seul fait de stipuler, de spécifier un régime des sanctions pécuniaire, dans le cas qui nous occupe, là, envoie un message, on l'espère, dissuasif pour un certain nombre de personnes qui, juste à la... du seul fait qu'ils ont connaissance qu'il peut y avoir une amende, bien, voilà, ils vont s'abstenir de poser certains gestes, comme dans le Code de sécurité routière. Vous arrivez dans n'importe quelle ville du Québec et vous vous posez la question : Est-ce qu'ici on peut tourner à droite sur un feu rouge ou non? Et voilà, vous agissez en conséquence parce que vous savez qu'il peut y avoir une amende si ce geste-là n'est pas permis.

Donc, encore une fois, le législateur ne parle jamais pour ne rien dire. Et ici on fait, en quelque sorte... on met sur un même niveau, sur un pied d'égalité trois comportements, trois gestes, donc refuser de donner accès à un logement à un membre, à un expert ou à un inspecteur, par exemple, refuser un bail à une personne enceinte ou avec des enfants ou à une personne qui a exercé ses droits en tant que locataire et, pour résumer, une personne qui a exigé un dépôt de garantie qui est illégal. Et il me semble qu'ici on devrait, en tant que législateur, envoyer un message un peu plus fort et démontrer à l'ensemble de la société que le législateur considère que certaines fautes sont plus graves que d'autres, dont celle de refuser un logement à une personne enceinte, ou avec des enfants, ou parce qu'il a exercé ses droits en tant que locataire. Et le législateur a cette latitude-là et devrait au moins augmenter tant soit un peu le montant de l'amende.

Et ici on n'est absolument pas dans les faits... dans le questionnement, à savoir comment cette amende-là va aboutir, comment... quelle est la mécanique d'imposition de cette amende-là. J'apprends avec satisfaction qu'on va considérer, dans quelques minutes, dans un autre article, la possibilité pour l'État d'imposer des dommages-intérêts punitifs, en tout cas, pour ce qui semblerait beaucoup plus efficace, là. Mais une personne moyennement informée va aller voir, minimalement, le Code civil et va voir qu'il y a des amendes. Et, par rapport à une possibilité de dommages-intérêts punitifs, là, c'est une possibilité beaucoup plus éloignée, beaucoup plus, comment dire, difficile à saisir. Mais une amende d'un montant x, y, z, là, est facilement reconnaissable par n'importe quelle personne qui veut s'assurer qu'il respecte les lois.

Donc, dans ce sens-là, il me semble que le législateur devrait envoyer le message avec un montant d'amende plus élevé. Et je ne suis pas dans le montant, hein? Ça, c'est aux personnes responsables du dossier d'en proposer. Mais ils devraient, en tout cas... le montant, d'envoyer le message que les amendes sont punies d'un montant plus élevé, là, pour le refus de louer à une personne enceinte, ou avec des enfants, ou pour le seul motif que cette personne a exercé ses droits en tant que locataire. Voilà. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Alors, est-ce que nous avons d'autres commentaires?

Sinon, nous allons mettre aux voix l'amendement qui introduit l'article 33.1... 31.3, pardon, 31.3. Voilà. Oui?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, est-ce que l'article 31.3 est adopté?

Des voix : Adopté.

Des voix : Sur division.

Le Président (M. Schneeberger) : Sur division. Alors, adopté sur division. Alors, nous en sommes maintenant au...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, j'avais aussi l'article 31.2 qui introduisait l'article... un amendement de la députée de Mille-Îles avant ça. Alors, nous entamons la même procédure là-dessus, s'il y a consentement.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Alors, ça, c'est le 31.1. Ça, c'est l'article que vous...

Mme Duranceau : C'est ça. Il n'y a pas de lien avec les autres.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K., que la ministre dépose. Parfait. Alors, s'il y a consentement, on va y aller comme ça. Consentement? Oui?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, Mme la ministre, je vous écoute.

Mme Duranceau : Alors, encore là, 31.1.1, article 112 La Loi sur le Tribunal administratif du logement.

Insérer, après l'article 31 du projet de loi, le suivant :

31.1.1. L'article 112 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$» par «17 500 \$ et d'au plus 90 000 \$».

Alors, on a simplement, encore une fois, ici, mis à jour les montants d'amendes potentielles. Alors, c'est tout, juste pour cohérent... être cohérent avec toutes les autres modifications qu'on a faites.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, est-ce que nous avons des commentaires sur l'amendement déposé par la ministre? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Ici, de ce que je comprends, dans le fond, c'est l'article 1918... là, il n'est pas mentionné dans l'amendement, mais ce que je comprends, c'est l'article 1918 du Code civil et l'article, bien, 55 du TAL.

Le 1918, c'est par rapport à l'état du logement, lorsque, dans le fond, il y a une inexécution qui risque de rendre le logement impropre à l'habitation. Quand on voit les montants, on parle de 17 500 \$ à 90 000 \$, c'est substantiel et c'est grave, aussi, d'avoir... de faire en sorte que des travaux ne sont pas faits et rendent impropre à l'habitation un logement. Donc, comme je le mentionnais plus tôt, comme le collègue de Laurier-Dorion, comme la collègue de D'Arcy-McGee l'a dit, ça, ça parle. C'est ce que j'aurais aimé voir dans les autres amendements. Mais je comprends aussi qu'on a des dommages punitifs ici aussi.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

Mme Dufour : Puis là ce qu'on dit, par contre... Ah! peut-être juste une validation. On dit, dans le tableau, que ça va être... les dommages punitifs vont venir dans articles 0.4.1 et 32.2.

Une voix : ...

Mme Dufour : Ils sont déjà adoptés. O.K. Parfait.

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

Mme Dufour : C'est bon.

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

• (20 h 40) •

M. Fontecilla : Dans la même veine, M. le Président, si on peut servir de... ça peut servir d'exemple, vous voyez les montants des amendes qui sont substantiellement plus élevés que lors de... que dans le cas de ce qu'on a étudié tantôt. Donc, ici, c'est le refus de se conformer à une ordonnance du TAL, dans le cas de conservation de logement ou de ses obligations relatives à l'état du logement. Donc, c'est lorsque le tribunal considère que son ordre n'a pas été suivi, la punition est particulièrement dure, là. Et c'est le message que le législateur envoie. C'est que, lorsqu'il y a une décision du tribunal, cette décision-là doit être impérativement suivie. Et, si elle ne l'est pas, bien, les amendes et la punition sont quand même pas mal pesantes : 17 500 \$, ce que propose la ministre, jusqu'à 80 000 \$ pour le non-suivi d'une ordonnance. On est en train de signifier ici aux personnes ou aux personnes morales qui voudraient jouer avec une ordonnance du TAL que la société n'accepte pas cette situation-là, et donc que c'est puni sévèrement. D'ailleurs, j'apprends aussi que la ministre a l'intention d'ajouter des dommages et intérêts punitifs, ce qui rajoute à la faute.

Donc, voilà ce qui soutient, encore une fois, nos affirmations comme quoi il y a certains agissements qui méritent une punition plus importante, même si cette punition-là va être compliquée à appliquer, là. Et, comment dire, l'impact ou, comment dire, l'évaluation que fait une société d'une infraction, elle évolue à travers le temps, là. Et c'est important de... Mais, par contre, s'il y a une constante dans la société, c'est de juger très durement lorsqu'une partie ne se conforme pas à un ordre du tribunal. Mais il peut y avoir d'autres types de situations, comme refuser un bail à une personne enceinte ou avec des enfants, qui, en 1990, étaient considérées comme pas si grave, mais qui, aujourd'hui, c'est considéré, en tous cas par moi et par d'autres législateurs, j'en suis sûr, qui est considéré comme très grave, donc il faut augmenter le niveau de sanctions si cette infraction est commise. Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Alors... Oui, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. J'aurais peut-être une question, en fait, sur cet élément-là. Je veux savoir... Parce que les municipalités aussi ont des pouvoirs en matière de logements impropres à l'habitation, du moins certaines, là, en tout cas. Comment... Puis je voudrais savoir aussi : Les dommages punitifs, qu'est-ce que ça peut... on peut s'attendre à voir quelle ampleur de dommages punitifs dans des cas comme ça? Puis comment ça va être déterminé? Mais aussi, les municipalités, comment ça s'intègre, les deux? Tu sais, dans le fond, est-ce qu'on pourrait se ramasser, pour le même logement, être puni trois fois de trois différentes façons, tu sais? C'est ça que j'aimerais savoir. Là, ça commencerait à être vraiment dissuasif. C'est pour ça que je pose la question.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Merci pour la question. Alors, est-ce que nous avons une réponse, Me Simard?

M. Simard (Patrick) : Oui, bien, je peux, à tout le moins, commencer une réponse, notamment à l'égard de la fixation, là, des dommages punitifs. Alors, ce qu'il faut retenir, c'est qu'il n'y a pas de montant déterminé pour un acte précis en matière de dommages punitifs. Je vous explique. Parce que le tribunal analyse l'ensemble de la situation, voit la gravité de l'acte et regarde la capacité de payer de la personne qui a causé l'acte, qui a créé l'acte, et, par la suite, va établir la sanction en fonction des paramètres de dissuasion.

Pour dire dans d'autres mots, si je fais des profits de 10 000 \$ par année comme individu et je fais une infraction, là, à ce que la loi m'ordonne de faire ou je refuse de me conformer à une ordonnance du tribunal, le tribunal va dire : Bon, bien, voilà, il gagne 10 000 \$ par année, net, alors je vais calibrer mon amende. Alors qu'une société devant nous, cotée à la Bourse, qui fait 100 millions, pour dire quelque chose, bien, n'aura pas la même punition pour le même acte. Parce que l'idée du législateur, lorsqu'on fait des dommages punitifs, c'est qu'il y ait une véritable sanction adaptée

à la situation, donc à la fois au comportement et à la capacité de payer. En d'autres mots, il faut que ça fasse mal. Et faire mal à quelqu'un qui a une capacité de payer nettement plus élevée que quelqu'un d'autre, bien, c'est là, justement, l'intervention que le tribunal fait dans la part des choses. Donc, ça, c'est pour les dommages punitifs.

Pour répondre à votre question à l'égard des amendes, chaque municipalité a son propre registre des amendes en fonction de la salubrité des appartements, notamment. Alors, si ce n'est pas le même règlement qui s'applique, bien, alors, il y a possibilité d'amendes, je dirais, pas complémentaires, mais supplémentaires. Mais il faut voir chacun des régimes de chacune des municipalités pour voir s'il n'y a pas le principe, là, parce que je connais un peu le droit pénal, autrefois convict, là, autrefois... bon, tu sais, pour qu'on ne puisse pas avoir, tu sais, de multiples sanctions pour des mêmes événements, là. Alors, il faut être prudent là-dessus.

Donc, c'est là qu'il faut laisser, je dirais... enfin, qu'il faut regarder chacun des règlements municipaux pour voir s'il n'y a pas de multiples infractions qui se créent. Ce que le juge pourrait faire à ce moment-là, c'est de dire : Bien, écoutez, on ne peut pas... on ne peut pas créer... ou plutôt condamner quelqu'un à de multiples amendes pour un même événement. C'est ça, le principe.

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

Mme Dufour : Vous avez... pardon. Vous avez mentionné qu'il y avait... dans le fond, c'était en fonction aussi de comment ça fait mal à la... mais est-ce que... à la personne, dans le fond, fautive, mais, quand c'est des dommages punitifs, intérêts punitifs, c'est versé à la personne qui est lésée, n'est-ce pas?

M. Simard (Patrick) : Exact.

Mme Dufour : Est-ce que la sévérité de l'impact de ce qui a été vécu, puis là, spécifiquement, là, pour des logements impropres à l'habitation — par exemple, s'il y a des champignons qui causent de l'asthme à un enfant, que la personne a dû aller à l'hôpital avec son enfant, manquer son travail, etc. — face à un propriétaire qui n'a peut-être pas les moyens, pour toutes sortes de raisons, est-ce que, quand même, des dommages et intérêts punitifs vont compenser la personne pour la... tu sais, selon l'impact que ça a eu chez elle?

M. Simard (Patrick) : Absolument. Le tribunal tient compte de la gravité de la faute, donc de l'acte à proprement parler, et la capacité de payer. Donc, ça, ça répond à votre question.

Mais, tu sais, si, par exemple, je ne sais pas, disons que l'insalubrité est légère, ça, c'est dur à dire, là, je ne pense pas que ça existe, de l'insalubrité légère, à mon sens, mais bon, disons que c'est de moins grande conséquence, alors c'est possible que, justement, les dommages punitifs soient moins élevés que si, par exemple, il y a une insalubrité qui amène, tu sais, de manière disproportionnée, là, des conséquences très graves. Donc, on va analyser la situation, et les barèmes vont s'appliquer. Donc, gravité de la faute, capacité de payer.

Je veux également ajouter un élément. C'est important de retenir que le tribunal aussi est lié par la demande qui est portée. Je m'explique. Parfois, on entend des critiques que les dommages punitifs sont parfois peu élevés, mais il faut faire la démarche : Qu'est-ce qui était réclamé par la personne qui a été lésée? Par exemple, le locataire, s'il fait une demande au TAL pour 5 000 \$ de dommages punitifs, bien, le maximum qu'il pourrait obtenir, c'est 5 000 \$. S'il fait une demande au TAL pour 25 000 \$, bien, le maximum pourrait être de 25 000 \$. Alors, il faut... C'est pour ça qu'il faut être prudent. Il ne faut pas juste regarder la conclusion à laquelle le tribunal est arrivé, mais quelle était aussi la demande.

Je le répète, on ne peut pas aller au-delà de ce qui est réclamé. Alors, parfois, il serait peut-être envisageable de croire que le tribunal aurait émis des pénalités plus sévères, n'eût été... qu'elles n'avaient pas été demandées.

Mme Dufour : Intéressant. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : ...comme ça? Oui? Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Donc, je comprends qu'il y a différents éléments que vous prenez en considération lors de votre analyse, mais qu'est-ce qui fait en sorte que vous déterminez combien ça prend, combien un montant... de quelle valeur un montant doit être pour faire mal? Est-ce que c'est un pourcentage? Est-ce que... Parce que, je comprends, c'est la capacité de la personne à payer, mais également, comme on a mentionné, qu'il devrait y avoir peut-être des catégories, presque, où des situations sont plus sévères que d'autres qui permettraient, justement, d'avoir une base pour déterminer le montant qui va être attribué à la personne. Parce que...

Ma question, c'est : Par exemple, disons, on a un même cas d'une année à l'autre, est-ce qu'on est sûr que l'analyse du montant va se faire de la même façon parce qu'on prend les mêmes critères en considération, donc ça peut varier même si la personne a les mêmes capacités de payer?

M. Simard (Patrick) : Oui, je comprends, je comprends bien votre question. Je vais peut-être vous rappeler, à propos de la revue des manchettes, mais vous avez peut-être remarqué, au courant de la dernière... et même des deux dernières années, que les sommes octroyées à titre de dommages punitifs sont beaucoup plus élevées que dans le passé parce que le juge tient compte également de l'environnement dans lequel il évolue. Donc, l'objectif, je le répète, c'est de dissuader le comportement, et cette dissuasion-là, elle prend aussi sa source dans la société, qu'est-ce que la société... ce à quoi la société s'attend, justement, à freiner comme comportement. Et les juges sont conscients de ça.

Et je ne parle pas uniquement du TAL, parce que le régime des dommages punitifs s'applique dans tous les tribunaux au Québec. Donc, nous faisons tous les mêmes analyses. Alors, les décisions des juges s'inscrivent dans un moment dans la société, et on tient compte, justement, de l'ensemble des paramètres.

Alors, par exemple, quelqu'un qui se verrait freiner l'accès à un logement aujourd'hui, dans le contexte qu'on connaît, pourrait s'attendre à avoir des conséquences différentes d'il y a 15 ans.

• (20 h 50) •

Mme Prass : Et donc est-ce que les précédents sont pris en considération ou est-ce que ça varie vraiment d'un cas à l'autre, même si les situations sont similaires?

M. Simard (Patrick) : Les précédents sont toujours utilisés par les juges pour, justement, déterminer la meilleure des sanctions, mais, évidemment, les précédents, encore une fois, je le répète, s'inscrivent quelque part dans le temps. Alors, je n'irai pas chercher un précédent, par exemple, en matière de comportement qui a empêché quelqu'un à l'accès à un logement, je n'irai pas chercher mon précédent il y a 10 ans, il n'est plus à jour. Alors, on s'inscrit dans la société d'aujourd'hui avec les paramètres d'aujourd'hui, mais en tenant compte, évidemment, de ce qu'on appelle la jurisprudence, donc des précédents, tout à fait.

Mme Prass : ...pris en considération, si un même propriétaire est présenté à plusieurs reprises pour la même situation, est-ce que c'est un élément que vous prendrez en considération également, que, justement, ce n'est pas anodin, c'est une manière, de cette façon... de cette personne, de faire affaire, disons?

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

M. Simard (Patrick) : Oui. J'apprécie que vous posiez cette question-là, parce que c'est important de rappeler qu'effectivement la répétition de la faute est retenue par le tribunal, par le juge, tout à fait.

Mme Prass : Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

Mme Prass : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, d'autres... Ça va comme ça? D'autres questions? Pas d'autre question. Alors, nous allons passer au vote. Est-ce que l'amendement qui introduit l'article 31.1.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté? Parfait. Alors, nous poursuivons. Il y... Si je reviens à l'ordre, il y avait l'article... l'amendement déposé... déposé auparavant par la députée de Mille-Îles, 31.2. Alors, Mme la députée de Mille-Îles, sur votre amendement.

Mme Dufour : Excusez-moi, j'essaie de retrouver mon article 31.2.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Il a déjà été déposé, là. Il est dans la liste, là, de dépôt, là.

Mme Dufour : Oui, je le cherche, parce que, sur mon ordinateur, j'ai visiblement une autre version.

Des voix : ...

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

Mme Dufour : Je pense que oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Bon.

Mme Dufour : Ah oui! O.K. D'accord. C'était, dans le fond...

Mme Duranceau : ...

Mme Dufour : C'est ça, c'est les amendes plus élevées. Mais il y avait aussi des dommages punitifs à quelque part, je pense.

Une voix : 0.4, 0.4, que vous aviez.

Mme Dufour : 0.4. C'est ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous vouliez suspendre, ou est-ce que vous êtes correcte avec ça, ou...

Mme Dufour : O.K., c'est ça. C'est ça, effectivement. Excusez-moi, M. le Président. Il y a effectivement un autre amendement 0.4 qui prévoit les dommages punitifs pour la fausse déclaration.

Ici, c'était, dans le fond, que «quiconque fait une [fausse] déclaration», à l'article... l'article 114 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement... Dans le fond, ça va avec l'article que j'ai parlé précédemment, où je séparais en deux les articles, là, pour convenir de ceux qui étaient plus graves qu'une autre. Dans le fond, on disait: «Quiconque fait une déclaration qu'il sait être fausse dans une formule ou un écrit dont l'usage est obligatoire en vertu de la présente loi ou des articles 1892 à 2000 du Code civil commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 20 000 \$.» Donc, ça... c'est un peu différent de... comme je disais, que la ministre proposait des amendes plutôt de 200 \$ à... 200 \$, je crois, à 400 \$. Non, les fausses déclarations, 400 \$. C'est ça. Moi, je considérais que ça devait être plus élevé. Donc, 400 \$... le 400 \$ que je vous parle va venir dans un amendement subséquent, là. Ça devient très difficile à suivre, mais... ceux qui nous suivent. Moi, j'espérais des amendes plus élevées sur celui-là, donc, voilà, pour que ce soit dissuasif à l'oeil, du moins.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

Mme Dufour : Donc, voilà, donc, ce que j'ai quand même bien expliqué tout à l'heure, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! vous souhaitez continuer... vous souhaitez continuer le dépôt.

Mme Dufour : Oui, oui, oui, je souhaite.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, oui. Parfait.

Mme Dufour : Bien oui, c'est sûr, parce que je considère vraiment que ce n'est pas suffisant, 400 \$, pour faire des fausses déclarations, là.

Le Président (M. Schneeberger) : O.K. Parfait. Alors, est-ce qu'il y avait des questions, commentaires suite au dépôt de l'amendement de la députée de Mille-Îles? Non?

Mme Duranceau : Je veux juste dire que, compte tenu...

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

Mme Duranceau : Comme j'ai mentionné tantôt, c'est vraiment la notion de dommages punitifs qui va être pertinente ici. Je vous entends sur la non... qu'en pratique les amendes ne sont pas appliquées, ou que c'est compliqué de faire appliquer les amendes. Il y aura peut-être un autre régime où ça sera revu, là, de manière plus globale pour l'ensemble des lois qui touchent... ou promulguées par le gouvernement. Donc, on gèrera ça à ce moment-là.

Mais là, pour cette clause-là, si on veut être pratique puis on veut avoir un effet tangible sur le terrain, c'est les dommages punitifs.

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

Mme Dufour : C'est juste que ça aurait été bien que, dans le bail, où on indique, tu sais, les clauses, où on indique les pénalités, on voie des chiffres qui fassent peur un peu, même si je comprends qu'ils ne sont pas appliqués.

Comme je l'ai dit, les dommages punitifs, c'est un peu... on ne sait pas combien ça va être. Tu sais, c'est un peu abstrait. Quelqu'un qui arrive sur le marché, qui n'a pas connaissance, il n'a aucune idée de ce qui va lui arriver, bien, s'il regarde la loi, il va dire : Bien, c'est 400 \$. Donc, il n'y a pas... ce n'est pas dissuasif. Donc, tu sais... Puis c'est peut-être après coup qu'il va avoir la mauvaise surprise avec des dommages punitifs très importants, mais ça reste que, quand on voit une amende, on sait que ça va coûter cher, on se retient peut-être un peu plus. C'était mon point. Voilà.

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

M. Fontecilla : J'abonde dans le même sens. Une amende, même si c'est beaucoup plus compliqué d'imposer une amende, ne serait-ce que l'information sur un bail ou sur une autre plateforme, l'information d'une amende salée concernant, en particulier, la clause G pourrait dissuader un certain nombre des personnes à aller de l'avant. Donc, il faut imposer, malgré les difficultés à faire appliquer les amendes, il faut imposer des montants plus élevés. Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Alors, à ce moment-ci, alors, nous allons soumettre aux voix l'amendement qui introduit l'article 31.2. Alors, est-ce que l'amendement est...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Vote par appel nominal. Alors, M. le secrétaire.

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

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : Mme Prass (D’Arcy-McGee)?

Mme Prass : 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 Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

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

M. Fontecilla : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l’amendement est rejeté. Alors, au niveau de la suite, juste... ça va avec ce qui était prévu, l’amendement déposé par la ministre qui introduit l’article 31.2.

Mme Duranceau : Non.

Le Président (M. Schneeberger) : Non?

Mme Duranceau : Non, non, non. Je vais faire 31.4...

Le Président (M. Schneeberger) : 31.4.

Mme Duranceau : ...juste parce qu’il est en lien avec la même discussion.

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

Mme Duranceau : Ce n’est pas bien grave, mais... Je vous garde éveillés.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, pour l’amendement, 31.4, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bon. 31.4, un instant. Donc, insérer, après l’article 31.4 du projet de loi tel qu’amendé, le suivant :

L’article 114 de cette loi est modifié par le remplacement de «250 \$ et d’au plus 2 450 \$» par «400 \$ et d’au plus 400 \$».

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que nous avons des commentaires sur l’amendement? Députée de Mille-Îles.

• (21 heures) •

Mme Dufour : Comme je le mentionnais précédemment, on s'entendra que 400 \$, ce n'est pas très dissuasif. Puis là on parle, ici, là, vraiment, c'est important de le préciser, là, de faire une fausse déclaration, parce que ce n'est pas écrit là-dedans, faire une fausse déclaration, notamment dans un avis d'éviction pour démolir un logement, un avis de l'intention de convertir un immeuble locatif en copropriété divise, l'avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, un avis au locateur sur l'état du logement avant... un avis de modification au bail, les avis d'éviction et reprise de logement, un avis des résiliations du bail. Donc, toute fausse déclaration, ce qu'on comprend, ce que les gens vont lire dans le bail, dans les clauses du bail, vont dire : Bien, l'amende maximale, c'est de 400 \$ à 4 200 \$. 400 \$, ce n'est vraiment pas dissuasif pour ce qu'on voit actuellement qui se passe sur le marché, même si je comprends qu'il y a des amendes... punitifs, des dommages punitifs, intérêts qui peuvent être importants. Voilà. Puis, comme je l'ai dit...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci des commentaires. Est-ce que nous avons d'autres commentaires? Ça va comme ça? Alors... Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Encore une fois, M. le Président, nous avons maintes fois entendu la ministre de l'Habitation nous informer que la principale cause de la situation de hausses généralisées et souvent abusives, là, c'est le fait qu'on ne remplit pas la clause G. Et, aujourd'hui, bon, effectivement, elle va ajouter un régime de dommages-intérêts punitifs, ce qui est une bonne chose, mais, en termes de punition pour une amende, évidemment, ce n'est pas farameux, ce qu'elle annonce. Donc, tout en étant supposément une des raisons pour lesquelles les loyers augmentent au Québec, là, bien, elle se limite à une augmentation très timide des amendes lorsque la clause G n'est pas remplie par les locateurs. Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Alors, nous allons mettre aux voix l'amendement qui introduit l'article 31.4. Est-ce que l'article 31.4 est adopté?

Des voix : Adopté.

Une voix : Sur division, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté, sur division. Pour la suite, Mme la ministre.

Mme Duranceau : 31.2.

Le Président (M. Schneeberger) : 31.2. Alors, je vous laisse lire l'article... l'amendement, dans le fond, qui introduit l'article 31.2.

Mme Duranceau : Oui. Alors, 31.2, article 112.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement.

Insérer, après l'article 31.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

L'article 112.1 de cette loi est modifié par le remplacement de «5 800 \$ et d'au plus 28 975 \$» par «11 000 \$ et d'au plus 55 000 \$».

Même logique, on met à jour les montants des amendes.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Commentaires, questions? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : 11 000 \$ jusqu'à 55 000 \$, ça, c'est ce que j'appelle dissuasif. Donc, je ne sais pas, à l'époque, c'était quoi, le raisonnement, en 1991, quand ça, on a mis ça, là. Pour information, pour ceux qui nous suivent, là, on parle ici d'user «de harcèlement envers [un locataire] de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible [de son] logement...» «en vue de convertir un immeuble locatif en copropriété divise ou [d'en] évincer un locataire», ça, on parle de 11 000 \$. De faire une fausse déclaration pour l'évincer ou un avis de... tu sais, ou ne pas remplir la clause G, 400 \$. Pour moi, là, c'est évident qu'on aurait... on doit ajuster les autres montants également. Voilà. Merci, M. le Président.

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

M. Fontecilla : J'aimerais signaler, M. le Président, là, qu'en ce moment les amendes pour harcèlement afin de convertir un immeuble locatif en copropriété divise ou d'en évincer un locataire, c'est entre 5 800 \$ et 28 975 \$. Ce n'est quand même pas rien, c'est des montants quand même substantiels. La ministre propose de monter ces... élever ces montants-là de 11 000 \$ à 55 000 \$ en cas... si on arrive à faire la preuve. En plus, ça va être accompagné de l'imposition de dommages-intérêts punitifs, ce qui est nouveau, ce qui est nouveau.

Mais j'aimerais vous signaler, M. le Président, que, malgré l'existence d'une amende quand même relativement élevée, cela n'a pas empêché un très grand nombre de locateurs de procéder à évincer de façon frauduleuse, et on entend des histoires à tous les jours, là. Donc, il faut aller plus loin, là, il faut dépasser le simple stade des amendes et même des dommages-intérêts punitifs parce que, semble-t-il, malheureusement, un très grand nombre, un trop grand nombre de locateurs n'ont que faire de ces punitions-là et procèdent quand même, en toute connaissance... qu'ils sont en train de violer... de ne pas respecter une loi et s'exposent même à des amendes salées, mais ils procèdent pareil.

Donc, on voit ici un cas patent, là, où la loi n'est pas respectée, et ça, c'est grave pour le législateur puisque, à quoi ça sert de légiférer si les lois ne sont pas respectées? Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les commentaires. Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons passer au vote. Est-ce que l'amendement de la... déposé par... qui introduit l'article 31.2, pardon. Il est 9 h 10 bientôt. Alors, est-ce que l'amendement est adopté?

Une voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, l'amendement est adopté. Alors, pour la suite, est-ce que... Moi, si je me fie à ma liste, on serait au niveau de l'amendement 0.6, qui avait été déposé par le député de Laurier-Dorion. Alors, nous reprenons l'article, si c'est dans la... si c'est conforme... si tout le monde le veut bien. Voilà. Alors, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Pour s'en rappeler, nous avons déposé cet article-là au tout début du projet... de l'étude détaillée du projet de loi n° 31, et il avait été placé ici. Effectivement, il aurait été plus convenable de traiter cet article-là... cet amendement-là à un autre moment, à l'article 7, mais, bon, par la mécanique des choses, il s'est retrouvé ici. Mais je prends la peine de le lire quand même parce qu'il aurait été quand même, peut-être, une porte de sortie concernant le débat sur la cession de bail, là, mais il a quand même un rôle à jouer encore après l'adoption de l'article 7 parce qu'il vient spécifier et inscrire, dans le Code civil, ce qui se trouve dans la jurisprudence, qui est utilisé abondamment par les tribunaux pour déterminer qu'est-ce qui est un motif sérieux pour procéder à une cession de bail, là.

Donc, ce qu'on propose concrètement, c'est modifiant... C'est l'amendement à l'article 0.6, modifiant l'article 1871 du Code civil, qui ajoute, avant l'article 1 du projet de loi, le suivant :

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

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

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

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

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

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

Donc, l'article 1871, tel qu'amendé, se lirait comme suit :

«1871. Seul le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

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

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

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

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

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

«Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé [d']avoir consenti.»

Donc, M. le Président, s'il y a une volonté dans la partie ministérielle, on pourrait très bien reprendre certains éléments qui se retrouvent ici et l'élaguer de certains éléments qui n'ont plus leur raison d'être et qui serviraient, entre autres, à définir davantage et spécifier, dans le Code civil, qu'est-ce qui est un motif sérieux, ce qui n'était pas le cas en ce moment dans le Code civil. Le motif sérieux se retrouve dans la jurisprudence, mais non pas dans le Code civil. Donc, si la ministre veut reprendre ces éléments-là, je serais tout à fait disposé à collaborer avec elle.

• (21 h 10) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications. Est-ce que nous avons des commentaires ou questions sur l'amendement? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je pense qu'on en a amplement parlé, là, puis peut-être mentionner qu'au niveau de la... on ne pense pas que c'est pertinent d'inscrire ces éléments-là pour permettre à la jurisprudence d'évoluer comme elle a à évoluer. Donc, d'aller enchâsser ça dans la loi, on ne considère pas, du moins, pour 1° et 2°, que c'est pertinent. Pour 3°, mes notes, c'était que... Pour 4°, on a déjà quelque chose qui est prévu à l'article 1995 du Code civil, ça fait que ce n'était pas applicable. Puis, pour 3°, je vais référer à Me Simard.

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

M. Simard (Patrick) : ...Oui, c'est que, ce que l'on comprend, là, dans l'équipe, c'est que la mesure aurait pour effet de pénaliser le cessionnaire qui n'aurait pas accès au logement. Ce ne serait pas la personne qui serait la meilleure personne visée par une mesure de cette nature-là. Voilà.

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

M. Fontecilla : Excusez-moi, M. le Président, j'ai de la difficulté à comprendre. La personne qui serait pénalisée, ce serait le cessionnaire, donc la personne qui est bénéficiaire du bail, là? Je n'ai pas compris.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. M. Savoie.

M. Savoie (Jocelyn) : Oui. En fait, c'est que la disposition qui est là va pénaliser le cédant, mais ne va rien apporter, là, à la personne qui est pénalisée, ultimement, qui est le cessionnaire. Donc, comme on l'a couvert tantôt avec l'amendement 7.01, ça semble plus faire le travail dans l'autre élément qu'on a prévu que de venir préciser les éléments de jurisprudence ici. D'autant plus qu'en ayant ajouté des nouveaux éléments dans le projet de loi, on pense que ce serait intéressant que la jurisprudence puisse évoluer puis s'adapter, là, à ce qu'on va avoir ajouté dans le projet de loi.

M. Fontecilla : Il y a deux éléments qui sont... qui ont été amplement... qui ont déjà fait partie de nos discussions, l'élément 3°, le fait pour le cédant d'avoir reçu un montant d'argent de la part du cessionnaire aux fins de la cession de bail. Donc, on s'entend, il y a eu consensus, la cession de bail ne devrait pas être l'objet d'une marchandisation. Et le 4° aussi, parce que, dans le cas des OSBL qui fournissent des logements, il y a des listes d'attente, c'est... souvent, il s'agit... donc, il y a des listes d'attente, si une personne part, c'est rapidement remplacé par une deuxième personne. Il y a des raisons de fonctionnement dans des systèmes des OSBL d'habitation qui empêchent la cession de bail, là, tout comme dans les coopératives et les HLM également, là.

Mais il y a deux éléments, le 1° puis le 2°, qui font partie de la jurisprudence, mais qui n'ont pas été codifiés dans le Code civil, là, et qui définissent, d'après ce qu'on a compris, et ça a été affirmé, réaffirmé à plusieurs reprises lors de l'étude détaillée du PL n° 16, là... c'est les deux éléments qui constituent le motif sérieux pour s'opposer à un bail, là. Alors, pourquoi ne pas... Si c'est la jurisprudence, si c'est une jurisprudence solide, établie, utilisée amplement par le Tribunal administratif du logement, pourquoi ne pas, en quelque sorte, l'officialiser et le spécifier dans le Code civil?

Et moi, je serais tout à fait prêt à amender cet... ou à le sous-amender, ou à le retirer, ou en présenter un nouveau, mais à définir qu'est-ce qui est le motif sérieux. Puisque c'est déjà défini dans la jurisprudence, définissons-le une fois pour toutes dans le Code civil. Je ne comprends pas pourquoi que le cessionnaire serait affecté ou... alors que ces deux critères-là sont déjà utilisés par le Tribunal administratif du logement.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'on a des... Oui... Voyons...

Mme Duranceau : Me Simard.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard. Excusez-moi.

M. Simard (Patrick) : Plaisir. Je vais répondre à l'interrogation du député à l'égard de la proposition du paragraphe 3°. Ce que je comprends, c'est que... posons-nous la question : Qui veut obtenir le logement? Qui veut obtenir le bail? C'est le cessionnaire. Et le cessionnaire, lui, qui aurait donné une somme au cédant, parce que le cédant l'a reçue ou l'a exigée, n'aurait plus accès au logement parce que la cession ne serait pas validée. C'était le propos que je voulais vous livrer tout à l'heure.

M. Fontecilla : Je comprends, je comprends. Merci, Me Simard. Dans ce sens-là... de toute façon, la question de céder un bail a été réglée, là, parce qu'on peut céder un... on peut... un propriétaire, un locateur peut s'opposer à la cession de bail avec un motif autre que sérieux, donc c'est réglé, cette question-là. Ça fait que moi, je suis tout à fait prêt à l'enlever, enlever même le 4°, mais garder au moins le 1° et le 2°.

Mme Duranceau : Bien, le 1° puis le 2°, on ne mettra pas ça dans le Code civil. Dans le Code civil, on ne met pas la jurisprudence puis on n'énumère pas toutes les situations de ...cette façon-là. Puis là c'est une discussion juridique, là, plus que politique, si vous voulez, ça fait qu'on ne va pas aller là.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire ou question, nous allons passer au vote de l'amendement 0.6. Est-ce que l'amendement 0.6 est adopté?

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

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

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : 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 Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous poursuivons. Si mes informations sont bonnes...

Mme Duranceau : Je pense qu'on devrait suspendre une minute.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, Mme la ministre demande une suspension. Alors, nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 21 h 18)

(Reprise à 21 h 24)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, suite aux discussions, Mme la députée de Mille-Îles a un amendement à déposer. Alors, madame... l'article 7.7. Alors, Mme la députée de Mille-Îles, c'est à vous.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Dans le fond, les deux amendements qui vont être déposés ici ont pour le même objectif, c'est que dans... à l'article du Code civil, le 1988, on vient... on parle, dans le fond, là, de... comme de fausses déclarations dans le cas de logements à loyer modique. S'il y a eu une fausse déclaration, bien, il y a possibilité pour le tribunal de résilier le bail et, dans le fond, de modifier les conditions du bail, etc. Et, dans le cas du... dans le Code civil, à l'article 1995, bien là, c'est l'interdiction de sous-louer ou de céder le bail dans le cas d'un logement à loyer modique. Par contre, le regroupement québécois pour les habitations... RQOH, les offices...

Une voix : ...

Mme Dufour : ...les OBNL en habitation nous a fait remarquer qu'il n'y a pas de disposition concernant les logements à loyer modeste au sens de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, et donc qu'eux ça leur cause des soucis, où il peut y avoir des cessions de bail faites à des gens qui ne correspondent pas à la clientèle visée par l'OBNL, par exemple un certain revenu, etc. Et donc ce qu'ils souhaitaient, c'est qu'on ajoute cette distinction-là, donc les deux amendements qui sont ici et que je vais lire.

Le premier, c'est d'insérer, après l'article... bien là, ce n'est peut-être pas cet article-là, mais l'article 7.6.1 du projet de loi, le suivant :

7.7. L'article 1988 de ce code est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

«Il en est de même du locataire d'un logement à loyer modeste au sens de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).»

C'est la même chose, exactement idem pour l'amendement suivant qui est proposé. De ce que je comprends, puis là la ministre pourra peut-être donner plus de détails, mais qu'il y a eu... La partie ministérielle est en train de regarder

ça, mais qu'il y aurait un enjeu, parce que le loyer... le concept de logement à loyer modeste ne serait pas dans le Code civil, et... bien, en tout cas, ça fait que je le précise, là, mais peut-être qu'ils peuvent donner plus de détails. C'est ça. Mais je pense que c'était quand même un élément important. On vient interdire les cessions de bail, la sous-location pour de fausses prémisses, etc., mais, dans le cas, il semble y avoir, comment dire, un vide, là, juridique avec les logements à loyer modeste au sens de la loi sur la SHQ, puis c'est ce que ces organismes... cet organisme-là nous a demandé de corriger.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, merci pour vos explications. Est-ce que nous avons des commentaires ou questions suite au dépôt de l'amendement?

Mme Duranceau : Je n'ai pas de commentaire.

Le Président (M. Schneeberger) : Pas de commentaire. Parfait. À ce moment-là... député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui, s'il vous plaît. Une question, pour la collègue, de compréhension, là, à la collègue de Mille-Îles. Est-ce que les logements à loyer modeste... est-ce qu'elle pourrait nous référer à la définition de ces logements à loyer modeste au sens de la Loi de la Société d'habitation du Québec? Est-ce que ça correspond à un article? Est-ce qu'il y a une définition sur... Parce qu'on a les logements à loyer modique, là on a un logement à loyer modeste. C'est pour être bien informé de la différence entre les deux.

Mme Dufour : Bien là, c'est ce que je comprends, puis là c'était dans le mémoire du RQOH.

Une voix : ...

Mme Dufour : Pardon?

Une voix : ...

Mme Dufour : Page 8, voilà, page 8 du mémoire. Merci. Donc, ce que je comprends, c'est qu'il y a des projets qui ont été développés avec des programmes de la Société d'habitation du Québec pour développer des logements à loyer modeste dans cette définition-là à l'époque, qui est différent de logements à loyer modique que vous connaissez, qui sont ce qu'on appelle les HLM, mais qui ne semblent... comme je vous dis, qu'il y a comme un vide juridique actuellement dans le cas des cessions de bail. Et donc, là, si quelqu'un se qualifie pour faire partie d'un OBNL en habitation, il n'y a rien qui puisse l'empêcher actuellement de transférer son bail à quelqu'un qui ne serait pas à loyer modeste, mais qui, peut-être, serait député, comme vous et moi, et qui aurait amplement les moyens de se payer un autre loyer.

Donc, ils étaient venus en commission nous mentionner que c'était une aberration, qu'ils l'avaient vécu, qu'il y avait des OBNL qui l'avaient vécu, mais qu'il n'y avait pas de moyen juridique pour l'empêcher. Et donc c'est pour ça qu'ils nous demandaient de faire une modification.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça? Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons mettre aux voix l'article... l'amendement qui introduit l'article 7.7. Est-ce que l'article 7.7 est adopté?

Mme Dufour : Par appel nominal.

Le Président (M. Schneeberger) : Vote par appel nominal, M. le secrétaire.

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

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : 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 Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

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

M. Fontecilla : Pour.

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

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

Et, compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux sine die. Alors, bonne soirée à tous.

(Fin de la séance à 21 h 30)