

ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 6 février 2024 — Vol. 47 N° 41

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (14)

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

2024

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 6 février 2024 — Vol. 47 N° 41

Table des matières

Étude détaillée (suite)	1
Remarques finales	20
M. Andrés Fontecilla	20
Mme Virginie Dufour	22
Mme France-Élaine Duranceau	25

Autres intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président
M. Yannick Gagnon, président suppléant

Mme Chantale Jeannotte
Mme Amélie Dionne
M. Eric Girard

- * M. Patrick Simard, Tribunal administratif du logement
- * Mme Katia Petit, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- * M. Philip Cantwell, idem
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 6 février 2024 — Vol. 47 N° 41

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (14)

(Neuf heures quarante-huit minutes)

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

Alors, nous poursuivons 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 Setlakwe (Mont-Royal—Outremont) est remplacée par Mme Dufour (Mille-Îles).

Étude détaillée (suite)

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci beaucoup. Alors, lors de l'ajournement de nos travaux, la semaine passée, nous étions à l'article... l'amendement qui introduisait un article 1.2, qui avait été déposé par le député de Laurier-Dorion. Il en avait fait la lecture. Alors, dans le fond, je vous laisse... député de Laurier-Dorion, je vous laisse continuer, parce que la lecture avait été faite, si ma mémoire est bonne, mais je pense que vous avez débuté plus, là, au niveau de l'explication du dépôt de l'amendement. Voilà.

• (9 h 50) •

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. En effet, nous avons terminé, la semaine dernière... j'avais un... sur l'article 1938 du Code civil du Québec, un article qui a son importance parce qu'il traite tout particulièrement du droit au maintien dans les lieux. Donc, comme vous le savez, M. le Président, c'est... le droit en maintien dans les lieux, c'est la pierre d'assise de notre législation construite depuis le début des années 80, là, concernant les relations entre les locataires et locataires. Et donc ça concerne plus précisément le fait de permettre une exception, si je peux m'exprimer ainsi, aux nouvelles dispositions présentées par le gouvernement de la CAQ, là, concernant la cession du bail, là. C'est une exception qui concerne plus particulièrement les colocataires.

Vous n'êtes pas sans savoir, M. le Président, qu'au Québec c'est un phénomène qui est quand même très répandu, donc, le fait que deux personnes qui n'appartiennent... qui n'ont pas de liens familiaux, si l'on peut dire, vivent ensemble, se partagent un logement. Et cette colocation peut être de courte durée ou de très longue durée. On connaît le phénomène de la colocation, plus particulièrement chez les étudiants et étudiantes. Elle peut s'étaler... souvent, elle concerne juste le temps d'un bail d'une année ou ça peut aussi concerner plusieurs années.

Donc, on sait que la disposition présentée par la ministre de l'Habitation concerne, à toutes fins pratiques, à vider de sa substance la cession du bail telle qu'on la connaît maintenant. Maintenant, le locataire pourra contester une cession du bail par un motif autre que sérieux. Donc, ça peut être un motif non sérieux, la cession du bail. Ça fait qu'en fait cette disposition-là qui avait été demandée, exigée par les associations de propriétaires au début des années 70, dans un contexte immobilier complètement différent, il est vrai, mais... aujourd'hui, bon, il y a l'intention de la retirer, sauf qu'il y a quand même certains cas de figure qui méritent une attention plus particulière afin de voir la possibilité de maintenir la possibilité de la cession du bail sans possibilité de contestation sans motif sérieux. Et c'est le cas, par exemple, des colocataires, tel que je vous le mentionnais depuis le début.

Et donc, ce que j'introduis dans l'article 1938 qui protège déjà l'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire à rester dans les lieux, même avec une cession du bail, là... donc, on rajouterait le colocataire qui habite depuis au moins 12 mois «au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités». Donc, dans cet... l'esprit de cet article-là, c'est permettre concrètement à ce qu'un locataire qui est titulaire d'un bail, qui a signé un bail, puisse le transmettre, puisse le céder à son colocataire qui a vécu avec cette personne-là depuis au moins 12 mois, sans possibilité de contestation sans motif sérieux, c'est important de rajouter, toujours.

Donc, c'est le sens de mon amendement, parce qu'on sait que ces personnes-là vivent... les colocataires vivent... nous, on a indiqué 12 mois, mais elles peuvent habiter dans le même logement avec le signataire du bail officiel depuis plusieurs années. Et cette personne-là a droit aussi au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités. Donc, à l'article 1938 du Code civil, on rajoute le fait, et je cite : «Une personne qui, sans être nommée au premier alinéa, habite avec le locataire depuis au moins 12 mois a également droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités.» Fin de citation.

Donc, la question est à savoir si la ministre serait prête à introduire cette exception-là qui me paraît tout à fait justifiée. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y aurait une réponse, Mme la ministre?

Mme Duranceau : Oui. Merci, M. le Président. Écoutez, je comprends l'intervention, là, du député de Laurier-Dorion sur cette question-là. Par contre, moi, je pense que c'est important que les colocataires, justement, ils

soient bien protégés aussi puis qu'ils... donc qu'ils puissent jouir de la même protection qu'un locataire, puis pour faire ça, bien, il faut être inscrit au bail.

Donc, les gens qui sont en colocation, puis ça va bien, puis qu'il y a des bonnes relations avec le propriétaire, je ne vois pas comment... Je me dis, ces gens-là devraient consulter ou discuter avec leur propriétaire, se faire inscrire au bail, puis comme ça les choses se font dans les règles de l'art, des deux côtés, le locataire ou... le locataire qui devient... le colocataire qui devient, lui aussi, partie prenante au bail sera protégé compte tenu, là, des règles existantes. Puis le locateur, le propriétaire, bien, va savoir qui habite dans son logement aussi parce que les bons noms des bonnes personnes vont être sur le bail.

Donc, ce n'est pas dans mon intention, là, de modifier l'article 1938, tel que le propose le député de Laurier-Dorion, pour la raison que j'évoque.

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

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Donc, la ministre nous propose, à la place, d'inviter les colocataires à s'inscrire au bail. Donc, je... comment dire, je lui conseille d'informer l'ensemble des colocataires du Québec, là, que, s'ils veulent être protégés d'une... s'ils veulent se prévaloir, plutôt, d'une éventuelle protection en cas de cession de bail, là, si notre amendement est adopté, bien, de s'inscrire rapidement à la cession de... au bail, là.

Et, même si ce n'est pas le cas, je pense que l'ensemble des colocataires qui ne sont pas inscrits dans un bail, là, auraient intérêt aujourd'hui, au Québec, de savoir que, lorsque le signataire principal... bien, le seul signataire au bail a décidé de ne pas reconduire son bail, ils peuvent être passibles de... bien, d'une... comment dire, d'une sortie, je ne l'appellerai pas éviction parce que l'éviction, c'est une procédure légale, là, mais ils n'ont plus le droit de rester formellement dans le même logement, à moins que le locateur veuille bien acquiescer à leur... acquiescer au fait de leur allouer, en quelque sorte, le droit de maintien dans le lieu.

Donc, c'est important que les colocataires sachent aujourd'hui, là, que, si jamais le signataire du bail, pour une raison quelconque, décide de partir, bien, ils n'ont plus aucune protection, alors qu'avec l'amendement que je viens de déposer, qui ne me paraît pas exagéré, les colocataires qui vivent depuis au moins 12 mois ont aussi droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités. Ces personnes-là ont vécu dans ce logement-là au moins depuis 12 mois et, selon la définition du droit, ils auraient aussi, selon moi, un droit au maintien dans les lieux. Ce qu'il s'agit ici, là, c'est de respecter ce droit-là, fondamentalement, qui, encore une fois, tel que je le disais au début de mon intervention, constitue une pierre d'assise de notre... du droit régissant les relations entre locateurs et locataires.

Pourquoi une personne qui habite depuis 12 mois dans un logement n'aurait pas le droit au maintien dans les lieux, alors que, par exemple... alors que, par exemple, un époux, un conjoint uni civilement... d'un locataire, oui, il aurait ce droit-là? Vous allez me dire : Oui, il y a un lien, un lien formel qui est établi entre le signataire du bail et une autre personne, un époux ou un conjoint uni civilement, mais il y a, dans le cas d'un colocataire, il y a aussi un lien, un lien qui est celui d'une amitié, ou une relation d'entraide, ou que sais-je. Il y a un lien, mais cette personne-là demeure dans le logement, là.

Le législateur a bien pris la peine de spécifier certaines exceptions au droit pour maintenir les personnes dans un... dans son logement, par exemple, l'époux ou les conjoints unis civilement. Le Code civil prévoit même qu'au moment de son décès la personne qui habite avec le locataire... Et je lis l'article 1938 : «La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire.» Et je vous fais remarquer, M. le Président, qu'ici on ne spécifie pas le lien... un lien conjugal, là, c'est «la personne qui habite avec le colocataire». Ça peut être un ami, ça peut être un peu plus qu'un ami, un peu moins qu'un ami, on n'en fait pas mention, on ne qualifie pas le lien. C'est seulement le fait d'habiter avec le locataire qui a signé le bail.

• (10 heures) •

Donc, en quelque sorte, le législateur a déjà prévu des exceptions pour... on va l'appeler, de façon générique, un colocataire, dans le cas d'un décès, par exemple, du signataire du bail. Pourquoi ne pas étendre cette protection-là aux... à tous, à tous les locataires, dans le cas spécifique, encore une fois, de la cession du bail, là? Parce que cette personne-là, et je réitère, cette personne-là qui est colocataire habite quelque part et aussi a le droit au maintien dans les lieux, dans l'absolu, même si, encore une fois, le Code civil ne spécifie pas ce cas de figure très particulier, là. Donc, pour nous, c'est important, encore une fois, de respecter le plus possible et dans les plus de cas possibles, les cas de figure possibles, le droit au maintien dans les lieux, et donc les colocataires ont aussi une... ont aussi ce droit-là.

Je l'ai dit à plusieurs reprises, et d'autres personnes l'ont dit aussi, là, nous sommes tous consommateurs et consommatrices d'habitations, qu'on soit locataire, propriétaire, colocataire, etc., là. Mais il y a une seule catégorie qui n'est pas consommatrice, c'est les personnes en situation d'itinérance, et même là, et même là, il y en a qui trouvent la façon de se donner un toit, une tente qu'ils vont installer dans différents endroits de nos villes pour se donner, justement, ce... un toit. Donc, le colocataire aussi aurait le droit à... a le droit à un toit, a le droit et, puisqu'il est resté au moins 12 mois avec un signataire d'un bail, il a aussi droit dans le bail, là.

Donc, tout ce qu'on demande ici à la ministre de l'Habitation, c'est d'étendre un tout petit peu la protection donnée par une cession du bail sans possibilité de contestation sans motif sérieux au colocataire. Il me semble que c'est un minimum qu'on peut faire pour protéger davantage des gens du fait de devoir quitter son chez-soi, avec tous les préjudices que cela suscite. Et le principal préjudice, c'est non seulement le déménagement, le déracinement, etc., là, mais aussi l'appauvrissement, puisque se trouver un nouveau loyer va coûter beaucoup, beaucoup plus cher. Et justement, c'est important de le dire, les personnes qui se retrouvent en situation de colocation, autant pour le signataire principal du bail que pour ce locataire qui est... ce colocataire, qui n'apparaissent pas dans le bail, là, c'est un motif économique, c'est

pour diviser la facture du loyer, c'est pour payer moins cher. Donc, la plupart de ces personnes-là, la principale motivation pour aller vivre en colocation, c'est de diminuer les frais de l'habitation, ce qui est une façon tout à fait légitime et justifiée de voir cet aspect-là, parce qu'on le sait, là, les paiements de l'habitation, c'est les principaux frais d'une personne ou d'un ménage.

Donc, en faisant... lorsque le locataire quitte le logement et... quitte le logement et il est signataire d'un bail, là, toutes les personnes qui vivent avec lui, probablement, devront quitter, aller se chercher un nouveau toit et vont payer beaucoup, beaucoup plus cher dans... surtout dans l'état d'emballlement spéculatif, là, que connaît le secteur locatif, et non seulement le secteur locatif, mais en particulier le secteur locatif.

Donc, c'est un appauvrissement assuré, un appauvrissement certain pour les colocataires. Donc, d'autant... cette situation justifie d'autant plus d'attirer le regard du législateur, d'attirer le regard de la ministre de l'Habitation, qui doit se préoccuper de tout le monde et leur accorder la possibilité d'être bénéficiaires d'une cession de bail sans possibilité de contestation puisqu'ils restent déjà... encore une fois, je réitère, ils restent déjà dans le même logement.

Donc, dans un souci de s'occuper des personnes qui... plus vulnérables qui paient déjà... qui essaient, tant bien que mal, avec des sacrifices, de diminuer la facture d'un loyer, il serait tout à fait justifié que la ministre leur accorde cette possibilité-là, donc, celle d'ajouter à l'article 1938 l'effet d'une personne qui, sans être nommée au premier alinéa, habite avec le locataire depuis au moins 12 mois a également droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce que nous avons d'autres commentaires là-dessus? Non, ça va? Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons mettre aux voix l'amendement proposé par le député de Laurier-Dorion. Alors... Laurier-Dorion, je vous demande si vous voulez appeler le vote nominal. Habituellement, vous faites ça.

M. Fontecilla : J'aurais une question, juste une vérification, monsieur... Mme la ministre. S'il y a deux personnes qui sont signataires d'un bail pour un appartement, par exemple, je veux clarifier la situation, s'il y en a une, de ces personnes-là, qui décide de partir, qu'arrive-t-il avec le bail, là? Il est au nom de qui? Est-ce que la personne qui part est encore responsable du bail?

Mme Duranceau : C'est celui qui reste qui demeure responsable du bail.

M. Fontecilla : Mais sur le bail demeure le nom de l'ancien colocataire qui est parti, là.

Mme Duranceau : Est-ce que... M. le Président, est-ce que le président du tribunal peut répondre?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, s'il y a consentement. Consentement? Oui. Alors, monsieur, vous nommer par votre nom, prénom et votre titre.

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

Pour répondre à votre question, M. le député, c'est qu'il faut voir c'est quoi, les modalités du départ. Alors, s'il y a une cession en faveur de l'un ou de l'autre puis il n'en demeure qu'un seul, la totalité du bail demeure à la responsabilité, avec les droits et obligations, à celui qui demeure au logement, si l'autre lui a cédé l'ensemble de sa part.

Dans la mesure où l'autre va quitter tout simplement, il peut y avoir un litige, cependant, sur qui est responsable de quoi, parce que, s'il y avait un engagement entre les deux colocataires, parce qu'on représente toujours le fait que c'est bien d'avoir un contrat entre eux, bien, c'est possible que l'un dise à l'autre : Bien, écoute, moi, j'avais juste la moitié du loyer à payer, quid maintenant, qu'est-ce qu'on fait de tout ça? Alors, le fait que celui qui aurait quitté, dans l'hypothèse, ne quitterait pas le loyer, le tribunal pourrait résilier le bail par défaut d'avoir acquitté la totalité des sommes qui sont dues.

Donc, il faut voir chacun des cas d'espèce, mais je dirais, généralement, là, ce qui se passe, c'est que lorsque l'un quitte, bien, les obligations sont transférées à celui qui demeure. Il ne semble pas y avoir beaucoup de litiges à cet égard-là, d'une part, parce que celui qui est déjà... qui est déjà là a déjà fait preuve de son bon comportement, sinon il y aurait une démarche. Et il n'y a pas d'enjeu de capacité de paiement, c'est comme... C'est l'hypothèse de base, là, parce qu'il n'y a pas eu de demande dans ce sens-là.

Donc, je ne vois pas comment est-ce qu'il y aurait de problématique à verser les obligations de l'un à l'autre, mais chacun des cas peut être analysé à la lumière des faits qui sont apportés, cependant.

M. Fontecilla : D'un point de vue...

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

M. Fontecilla : Oui, merci, M. le Président. D'un point de vue pratique, là, vous avez utilisé le terme... Un des colocataires qui est signataire du bail cède... Vous avez utilisé ce terme-là. Je veux bien m'assurer... Est-ce qu'on parle de la cession qui concerne notre objet de discussion dans le PL n° 31 ou on parle d'une cession en termes très, très généraux? Mais concrètement, aussi, là, qu'est-ce qui se passe, là, avec le bail? Est-ce qu'on doit signer un nouveau bail avec le nom d'une seule personne? Est-ce qu'on doit rayer... Est-ce qu'on doit aller au TAL? C'est une entente à l'amiable? Comment... concrètement, comment ça doit se passer, là?

M. Simard (Patrick) : Alors, dans la mesure où tout est possible, là, par négociation, par consensualisme, toutes les situations que vous évoquez sont dans l'ordre de la possibilité de ce qui pourrait se passer, mais ce dont je parlais tout à l'heure, quand j'ai utilisé le mot «céder», c'est au sens où on l'entend au Code civil. On cède nos obligations à l'autre, tout simplement. Donc, c'est le transfert des obligations au sens du Code civil.

M. Fontecilla : ...c'est codifié dans un nouveau bail, cette cession-là, ce transfert de responsabilité, ou c'est seulement une entente verbale, là?

M. Simard (Patrick) : Alors, si c'est un... si c'est une cession, pardon, on va envisager le fait qu'il y a eu un avis à l'effet que les droits et obligations sont cédés. Donc, il y a un écrit, mais on n'est pas obligés de résigner un nouveau bail du tout. Alors, le bail est complété par la cession qui est intervenue entre les parties ou la convention écrite que les gens puissent... que les gens pourraient avoir conclue entre elles. Donc, on n'a pas besoin de résigner un bail, pour répondre à votre question.

• (10 h 10) •

M. Fontecilla : Et est-ce qu'un propriétaire pourrait contester cette... comment dire, ce transfert de responsabilité de...

M. Simard (Patrick) : La réponse, c'est oui, mais encore faut-il avoir des motifs. Tout est possible, là, de contester, mais il faut avoir des bons motifs pour être capable d'aller de l'avant dans sa contestation. Donc, il faut voir le cas d'espèce. Comme je vous disais tout à l'heure, dans la mesure où il n'y a pas d'enjeu quant au comportement, la capacité de payer, je ne vois pas comment est-ce qu'il pourrait y avoir un enjeu qui serait porté devant le TAL, mais tout est possible.

M. Fontecilla : Donc, dans le cas qui nous concerne, un colocataire qui est signataire du bail, mais l'autre n'est pas signataire du bail, il n'y a pas de transfert dans la... il n'y a pas de transfert automatique du bail, en quelque sorte. C'est seulement si le colocataire est signataire... le deuxième colocataire est signataire du bail qu'il y aurait comme un transfert de...

M. Simard (Patrick) : C'est exact.

M. Fontecilla : Très bien. Donc, encore une fois, les colocataires, en tout temps, pourraient être protégés contre une éventuelle éviction. En tout cas, les colocataires qui ne sont pas signataires d'un bail auraient intérêt, en toute situation, de signer le bail, de faire apparaître son nom sur le bail.

M. Simard (Patrick) : Absolument, pour être à la fois responsable des obligations, mais également avoir les droits qui sont titulaires du bail, effectivement.

M. Fontecilla : En d'autres mots, s'ils ne sont pas signataires du bail, dans le cas d'une... comment dire, d'un signataire de bail qui quitte, le colocataire n'a aucune protection dans le cas qui nous concerne?

M. Simard (Patrick) : Ce que le Code civil prévoit, c'est que le locataire a droit au maintien dans les lieux, le locataire.

M. Fontecilla : Pas la personne qui habite avec lui, qui serait comme... connue comme colocataire?

M. Simard (Patrick) : À l'exclusion de ceux et celles énoncés à 1938 du Code civil.

M. Fontecilla : Donc, l'époux, le conjoint...

M. Simard (Patrick) : Parent, allié.

M. Fontecilla : Très bien, mais je reviens... Dans le cas du décès d'un... par exemple, du signataire du bail, le Code civil spécifie que c'est la personne qui habite avec le locataire, donc c'est toute personne... la personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire. Il n'y a plus de mention d'un lien de filiation particulier, là.

M. Simard (Patrick) : Oui, si on lit 1938 du Code civil du Québec, vous avez tout à fait raison.

M. Fontecilla : Donc, dans l'esprit du législateur, en quelque sorte, toute personne encore... au moment de rédiger cet article-là, toute personne qui a... qui habite avec un détenteur d'un bail aurait... dans le cas d'un décès, aurait droit au maintien dans les lieux?

M. Simard (Patrick) : C'est l'état actuel des choses.

M. Fontecilla : Très bien. Et pourquoi, si c'était l'esprit du législateur dans le cas d'un décès, est-ce que ça ne pourrait pas être l'esprit de l'ensemble de l'article 1938? Et je pose la question à la ministre cette fois-ci.

Mme Duranceau : Il y a un contexte, là, quelqu'un décède. Ce n'est pas un événement qui est planifié, ce n'est pas un événement... C'est un événement soudain. Alors là, on vient protéger la personne qui habite avec la personne décédée. La personne qui habite là n'a rien fait, là, pour que cette situation-là se produise, puis le décédé, il n'a pas choisi probablement de décéder non plus, là. Donc, je pense, le contexte est différent, puis ça ne s'applique pas à l'ensemble de l'oeuvre, là.

M. Fontecilla : Mme la ministre nous soulève le fait que ça n'a pas... un décès n'est pas planifié...

Mme Duranceau : ...si vous voulez, là.

M. Fontecilla : ...de façon générale, de façon générale, mais, écoutez, Mme la ministre, il y a plein de choses qui ne sont pas planifiées dans la vie. Par exemple, le détenteur d'un bail se trouve un emploi dans une autre ville, par exemple, il doit déménager, le fait est que, lorsque le législateur a introduit, et on sait que le législateur ne parle pas pour rien dire, a introduit la notion que toute personne qui habite avec le locataire au moment du décès du signataire du bail a les mêmes droits et devient le locataire... Donc, il a introduit cette notion-là et il s'agit maintenant, de façon logique, de la compléter et de l'étendre à l'ensemble des colocataires, puisqu'on avait déjà établi, et bien établi, le droit du colocataire à rester dans les lieux, là, après le décès du signataire du bail, là.

Donc, ce droit-là du colocataire est déjà reconnu par le locataire. Il y a, donc, comment dire, un aspect... sans que ce soit justifié, ni expliqué, ni spécifié dans le Code civil, là, il y a, par le fait même, une limitation arbitraire, dirais-je, du droit du colocataire à rester dans les lieux, là, parce que, dans le moment de son décès, toute personne a le droit de rester dans les lieux, mais, dans le même article, on met une limitation, là, encore une fois, arbitraire, parce que c'est seulement dans le cas d'un décès, mais pas dans les autres cas. Pourquoi cette incohérence-là et pourquoi ne pas la résoudre par le fait de donner au colocataire le droit d'exercer son droit de maintien dans les lieux?

Mme Duranceau : Je le répète, il faut faire une distinction entre un événement, un événement soudain ou pas, là, mais... comme un décès, et le choix d'une personne de quitter, d'accepter un emploi ailleurs, de vouloir plus grand, plus petit, de se relocaliser. Alors, il y a un contexte de choix versus un contexte d'événement soudain non planifié. Je pense, c'est ça, la distinction qu'il faut faire avec la notion de décès versus tout autre événement possible.

Puis peut-être pour conclure, là, j'ajouterais que, comme le mentionnait, là, M. Simard... Me Simard, quand il y a une bonne entente entre les locataires puis leur propriétaire, là, toutes ces choses-là se discutent, s'expliquent, puis tu mets ça sur le bail. Puis, je comprends, là, il faut voir toutes les situations, mais la très grande majorité des locataires et des propriétaires s'entendent puis font en sorte que c'est le meilleur qui arrive pour les deux, là.

Alors, je sais que vous dépeignez souvent, là, les pires situations, puis c'est vrai, il y a des... puis c'est ce qu'on essaie d'amoinrir, là, avec ce... avec ce projet de loi là, de protéger les gens qui sont les plus vulnérables, mais moi, je pense que, quand il y a une cohabitation, puis que les choses sont faites ouvertement, de manière transparente, puis que les locataires en discutent, les colocataires en discutent avec leur propriétaire, les choses vont se faire comme il faut. C'est sûr que, si on cherche à cacher ce qu'on fait puis à passer ça en catimini, bien, ce n'est pas optimal. Ce n'est pas optimal pour les deux parties.

Alors, moi, j'encourage les gens à être transparents, à ce qu'il y ait une discussion franche, à ce que les gens collaborent puis que les droits, aussi, des deux parties soient respectés dans la mesure où l'entente, elle est claire puis elle est documentée. Ça fait que je pense qu'on devrait tendre vers ça plutôt que de tout essayer de prévoir les cas dans la loi, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. Malheureusement, votre temps est écoulé, le 20 minutes est fait. Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons mettre aux voix l'amendement proposé par le député de Laurier-Dorion par appel nominal. Alors, M. le secrétaire.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata)?

Mme Dionne : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

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

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

M. Fontecilla : ...

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

M. Fontecilla : Est-ce qu'il a été déposé... une minute de suspension, on va l'envoyer dans les secondes qui suivent.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous voulez qu'on passe à un autre article puis que... le temps que vous pouvez le déposer?

M. Fontecilla : ...

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

(Suspension de la séance à 10 h 19)

(Reprise à 10 h 23)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, avant le dépôt officiel, j'ai besoin du consentement pour le dépôt de l'amendement étant donné que l'article, la numérotation est 1.1, et, dans la chronologie, étant donné que nous étions à 1.2, c'est comme un retour en arrière. Alors, j'ai besoin d'un consentement pour le dépôt. Est-ce que j'ai le consentement? Consentement. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, allez-y.

M. Fontecilla : Oui, merci, M. le Président. Donc, c'est toujours autour de l'article 1938 du Code civil, concernant le droit au maintien dans les lieux et, plus précisément, qui, dans les cas... dans différents cas de figure, à un droit au maintien dans les lieux. Donc, c'est l'article 1.1 modifiant l'article 1938 du Code civil du Québec.

Insérer, après l'article 1 du projet de loi, le suivant :

1.1. L'article 1938 de ce code est modifié par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant :

«Une personne qui, sans être nommée au premier alinéa, habite avec le locataire depuis au moins 24 mois a également droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités.»

L'article de 1938 du code, tel qu'amendé, se lirait comme suit :

«L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

«Une personne qui, sans être nommée au premier alinéa, habite avec le locataire depuis au moins 24 mois a également droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités.

«La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locataire un avis d'un mois. Dans tous les cas, la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de sa succession ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.»

Voilà, M. le Président, c'est l'article 1938 amendé avec ma proposition, c'est, fondamentalement, approfondir la notion de droit de maintien dans les lieux. Dans ma première version, j'ai proposé que le colocataire qui est resté... qui a demeuré avec le signataire du bail au moins depuis 12 mois a également droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités. Maintenant, je l'étends à 24 mois. C'est deux ans, c'est beaucoup, quand même. Donc, il me semble qu'une personne qui a vécu 24 mois dans un même logis devrait, en toutes circonstances, ou presque,

ou, en tout cas, dans l'absolu, bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux même si le colocataire principal, qui est celui qui a signé le bail, devient... décide de partir et de ne plus exercer son droit de signataire de bail.

Et vous aurez remarqué, à la lecture de l'article 1938, M. le Président, là, le soin qu'a pris le législateur pour définir qu'est-ce qui se passe lorsqu'il y a un... bien, en tout cas, que le signataire principal du bail décède. Il y a toute une mécanique qui est mise en place par rapport à son colocataire sans égard au lien de filiation qu'il peut y avoir entre ces locataires... entre les deux colocataires. L'article 1938 fait bien mention... en fait, il spécifie que c'est toute personne qui habite avec le locataire au moment de son décès.

Donc, il n'y a plus, ici, de notion de filiation familiale, par exemple, un époux, un conjoint de... uni civilement d'un locataire. C'est toute personne. Il me semble que les députés qui font partie de cette commission-là doivent être... prendre conscience de l'intention du législateur, qui, dans le cas d'un décès, donne à toute personne qui habitait avec le... qui habite avec ou qui habitait avec la personne décédée le droit au maintien dans les lieux.

Donc, mon amendement, encore une fois, consiste à étendre à 24 mois le délai d'une... pour être bénéficiaire d'une cession de bail sans possibilité de contestation sans motif sérieux. Tout locataire qui, bon, encore une fois, reste depuis au moins 24 mois avec la personne... deux ans, là, à rester dans un logement, je réitère, c'est un long délai, et cette personne-là devrait avoir droit au maintien dans les lieux.

Et, en même temps, je profite, M. le Président, pour poser une question plutôt technique, là. Lorsque... Dans l'article 1938 du code, lorsqu'on parle d'un allié, à qui fait-on référence?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, merci. Alors, est-ce que nous avons une réponse pour ça, peut-être, une question assez technique?

Mme Duranceau : On va vous répondre sur l'allié.

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

M. Simard (Patrick) : Ce ne sera pas long, M. le Président, parce que j'avais prévu la question, mais je ne l'ai pas sous la main. Alors, je vais vous arriver avec la réponse rapidement.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Nous allons suspendre, le temps d'avoir la réponse.

(Suspension de la séance à 10 h 30)

(Reprise à 10 h 32)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, je pense que nous avons une réponse.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, M. le Président, je ne voulais pas induire la commission en erreur. Donc, je vais m'attarder à la lecture même de la décision rendue par le TAL à cet... à ce propos.

Alors, l'alliance se limite à l'époux ou au conjoint civil avec les membres de la famille de l'autre époux ou conjoint civil. Il n'existe donc pas, au plan juridique, d'alliance entre les membres de la famille d'un époux ou conjoint civil et les membres de la famille de l'autre conjoint civil ou époux. Bref, seuls l'époux et les parents de l'autre époux sont des alliés. Vous avez compris pourquoi je...

M. Fontecilla : ...votre dernière phrase.

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, suivant une décision rendue par le tribunal, seuls l'époux et les parents de l'autre époux sont des alliés. L'alliance se limite à l'époux ou au conjoint civil avec les membres de la famille de l'autre époux ou conjoint civil.

M. Fontecilla : Donc, c'est toute la famille du conjoint ou de la conjointe, grosso modo, c'est la famille par alliance?

M. Simard (Patrick) : C'est l'époux et les parents de l'autre époux, oui.

M. Fontecilla : Très bien, très bien. Donc, ça peut être l'époux et les parents, ça peut être un neveu, une tante, par exemple, la soeur de la mère de mon épouse? J'essaie de comprendre.

M. Simard (Patrick) : Alors, suivant la décision qui a été rendue par le TAL, qui était d'ailleurs en lien avec une décision d'un tribunal supérieur... là, de mémoire, je pense que c'était la Cour du Québec, mais là peut-être que je fais erreur, mais je sais qu'il y a de la jurisprudence à ce propos-là. Ça ne va pas aussi loin. C'est uniquement l'époux et les parents de l'autre époux. On ne descend pas plus loin, on ne fait pas les ascendants, descendants.

M. Fontecilla : ...M. Simard, les parents, qui... Ça implique qui? C'est les beaux-parents?

M. Simard (Patrick) : Oui, bien, au sens où... oui, effectivement, c'est les parents de l'autre époux, ça devient vos beaux-parents, effectivement.

M. Fontecilla : Donc, ça se limite à ça, aux beaux-parents?

M. Simard (Patrick) : Exact, exact.

M. Fontecilla : Par exemple, le frère ou la soeur de l'époux ou l'épouse, ça ne va pas jusque-là?

M. Simard (Patrick) : Exact.

M. Fontecilla : Ils ne sont pas compris dans cette équation-là des parents, ça se limite seulement aux beaux-parents?

M. Simard (Patrick) : Tout à fait, parce que le principe veut que l'alliance naît de... soit du mariage ou du contrat civil d'union.

M. Fontecilla : Très bien. Donc, voilà, bien, écoutez, la question que j'aurais à poser à la ministre, la question toute simple : Est-ce qu'une personne qui demeure depuis 24 mois dans un logement... aurait-elle le droit au maintien dans les lieux?

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

Mme Duranceau : Oui, bien, une personne qui est inscrite au bail puis qui demeure dans un logement depuis peu importe le nombre de temps va avoir droit au maintien dans les lieux. Alors, moi, ce que je préconise, c'est que ce soit transparent, tout ça. C'est important, là, pour les deux parties. Vous me dites de ne pas penser à tout le monde, là, mais il faut que les deux parties soient protégées et qu'il y ait de la transparence entre les deux.

Puis je pense que, si un locataire décide de s'adjoindre un colocataire puis que cette personne-là souhaite être protégée, bien, il faut que ce soit fait ouvertement, au vu et au su du propriétaire, parce qu'il va vouloir aussi s'assurer que le nouveau... le coloc qui rentre puis qui veut être protégé et que... Ça ne se fait pas d'office, là, parce que ça fait 24 mois que tu habites là, que, là, tous les droits sont dévolus. Le propriétaire a aussi ses devoirs à faire, s'assurer que c'est quelqu'un qui va assurer la quiétude, là, une quiétude dans l'immeuble, dans les lieux, qui va être en mesure de payer, qui a un crédit suffisant pour payer le loyer. Alors, la même... les mêmes règles vont s'appliquer à ce locataire-là, puis le propriétaire va pouvoir s'assurer que c'est la bonne personne pour habiter dans le logement en question.

Et tout ça doit se faire, à mon sens, de manière transparente, dans le respect des droits des deux parties. Donc, d'avoir une règle qui fait en sorte que, seulement parce que tu occupes un espace pendant 24 mois, ça te donne le droit d'y habiter à tout jamais, bien, c'est faire indirectement, là, ce qu'on on a déploré plus tôt dans nos discussions, là, ce que j'ai déploré.

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

M. Fontecilla : Oui, quelques éléments, M. le Président. Tout d'abord, la question de la possibilité d'entente à l'amiable, la bonne entente entre locateur et locataire... Et moi, je dirais que, la plupart du temps, là, neuf fois sur 10, ça se passe comme ça dans l'ensemble de la société, y compris dans le domaine des relations entre locateur et locataire. En général, on s'entend à l'amiable, on se parle et on arrive à trouver un terrain d'entente pour tous les domaines de la vie en société, sauf que, justement, le Code civil... enfin, le droit de façon générale, et on pourrait en discuter longtemps, là, concerne justement la petite partie où on ne s'entend plus, où il y a un conflit, un litige, et c'est... Et heureusement, j'ai tendance à le croire, vous me corrigerez, mais ce n'est qu'une petite partie de nos relations qui aboutissent à un conflit qui doivent aller devant les tribunaux, dans toutes sortes de domaines. Et c'est cette partie-là qui nous concerne. Mais, plus précisément, comment trancher dans des litiges, dans des conflits, y compris dans le monde des relations entre les locateurs et les locataires? Donc, voilà, s'il y a un conflit, comment règle-t-on ces choses-là?

Et je serais tenté de dire aussi que... La ministre nous a dit que le propriétaire a le droit de s'assurer que le nouveau locataire, le signataire du bail, le nouveau signataire du bail va assurer la quiétude, la solvabilité, et elle a donné deux exemples. Je lui soumetts que, dans l'état actuel de la cession du bail, là, cela constitue un motif sérieux sur lequel le propriétaire, le locateur peut contester une cession de bail sous le motif sérieux. Parce qu'on l'a entendu, Me Simard nous l'a expliqué à quelques reprises, là, les deux motifs, parmi les motifs invoqués très souvent pour justifier un refus d'une cession du bail, là, c'est, par exemple, la capacité à assurer la quiétude d'un milieu de vie, un appartement locatif, ou la capacité à payer au complet ou de façon régulière le loyer. Si le locataire a un mauvais historique de paiement, s'il a un mauvais historique en termes de quiétude des lieux, bien, cela constitue déjà, dans l'état actuel de notre droit, cela constitue une preuve... un fait suffisant pour refuser une cession du bail.

• (10 h 40) •

Ceci étant dit, encore une fois, j'ai tendance à déceler, dans les propos de la ministre, une... comment dire, une vision un peu... qui pourrait être un peu idyllique, là, de la relation entre locateur et locataire. Évidemment, heureusement,

encore une fois, dans la très grande majorité des cas, les relations entre locataire et locateur, ça se passe très bien, surtout.. Et j'augmenterais encore plus le pourcentage de bonnes relations lorsqu'il s'agit d'un propriétaire et occupant qui... d'un duplex, d'un triplex, un quadruplex, etc., donc un propriétaire qui habite dans les lieux et qui a intérêt à ce que son... à avoir des bonnes relations de voisinage. Il n'y a personne, dans la vie, qui veut passer son temps en chicane avec ses voisins, là. Donc, il y a un... comment dire, un incitatif supplémentaire pour entretenir des bonnes relations, tout en... tout en, comment dire, s'assurant que les loyers sont justes, qu'ils correspondent à une réalité économique, etc.

Mais cela ne constitue qu'une partie du monde locatif. Il y a aussi énormément de situations, dans le monde locatif, là, où on ne fait pas affaire avec des propriétaires occupants, là. On fait affaire avec des intérêts, des intérêts financiers très puissants qui possèdent des dizaines, des centaines, voire des milliers de portes. Et lorsque... Et là, là, la situation change du tout au tout, là, la... on n'est plus dans la bonne entente entre un propriétaire et un locataire, on est dans une relation uniquement fondée sur des critères économiques. Et c'est là qu'on assiste à une, comment dire... à une déshumanisation de plus en plus fréquente des rapports entre locateur et locataire.

Et il y a une logique économique qui pousse, et je l'ai déjà mentionné auparavant, là, à ce qu'on appelle l'optimisation du... d'un immeuble locatif, par exemple, sans égard à la situation particulière ou aux droits, même, établis par notre législation, les droits des locataires, et ce qui amène à des situations aussi... à des situations dramatiques, comme on le voit souvent dans les médias, donc, des évictions de personnes âgées, des évictions de familles, des augmentations faramineuses et souvent injustifiées des loyers, etc. Cela correspond très souvent à des pratiques qui sont fondées uniquement sur la... comment dire, oui, c'est une nécessité économique, là, une nécessité imposée d'obtenir des gains, là, d'obtenir des gains. Et notre législation vise justement à une autre... à une autre finalité qui est la protection du droit de maintien dans les lieux, tout en s'assurant que le marché immobilier locatif, en particulier, peut avoir une... a une, comment dire, une dynamique économique qui est saine, qui permet l'investissement, le renouvellement du parc locatif, etc., mais le tout fondé sur un principe fondamental qui n'est pas économique, hein? C'est un principe humain, là, n'a rien à voir avec l'économie, c'est la société qui a décidé que ce principe-là est important, qui est le principe de maintien dans les lieux. Donc, d'où la nécessité, par exemple, de reconnaître qu'une personne qui reste, qui demeure dans un logement depuis 24 mois, au moins, elle, oui, de façon évidente, a le droit au maintien dans les lieux.

Justement, c'est un cas de figure qui répond tout à fait, qui s'inscrit tout à fait dans l'esprit du législateur qui fonde sa législation dans ce droit fondamental de maintien dans les lieux. Donc, si le législateur a déjà prévu, par exemple, que toute personne, dans le cas d'un décès, pourrait bénéficier du droit de maintien dans les lieux, encore une fois, je vois mal comment on peut s'opposer à ce qu'une personne qui reste... qui demeure depuis 24 mois dans un même logement n'aurait pas droit au maintien dans les lieux. Il y a une incohérence patente, manifeste que le législateur a le devoir de corriger. Et la volonté du législateur aujourd'hui est entre les mains de la ministre de l'Habitation. C'est elle, le bras actif, là, de cet esprit-là, et elle doit absolument, il me semble, corriger ces incohérences qui sont... qui se retrouvent au coeur même de la législation du Code civil concernant la relation entre locataire et propriétaire. C'est sa responsabilité, et il me semble que, dans ce sens-là, elle devrait au moins appuyer cet amendement-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications. Est-ce que nous avons des commentaires sur l'amendement déposé par le député de Laurier-Dorion? Non? Alors, si nous n'avons pas de commentaire, nous allons mettre l'amendement aux voix. Est-ce que l'amendement est...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : 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 : Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata)?

Mme Dionne : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : 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'article 37. Oui?

M. Fontecilla : ...amendement.

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

M. Fontecilla : Il vient d'être envoyé.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, nous allons suspendre quelques instants, le temps que nous le recevons.

(Suspension de la séance à 10 h 47)

(Reprise à 10 h 52)

Le Président (M. Gagnon) : Alors, nous avons un dépôt d'amendement du député Laurier-Dorion, 37.4. Je dois demander : Est-ce qu'il y a consentement?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Gagnon) : Consentement. Alors, il y a consentement. Député de Laurier-Dorion, si vous voulez bien lire l'article 37.4, s'il vous plaît.

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Il est en train d'ouvrir, mon document. OK. Donc, c'est l'article 37.4 du Code civil du Québec. Insérer, après l'article 37.3 du projet de loi, le suivant. 37.4 :

Insérer après l'article 2000 du Code civil, ce qui suit :

«IV. — Du bail d'un logement en résidence privée pour aînés.

«2000.1. Le locateur doit utiliser les formulaires du Tribunal administratif du logement pour l'avis d'augmentation du loyer et pour la réponse du locataire.

«Le locateur doit aussi établir, par règlement, une grille de prix pour les services personnels destinés à ses locataires.»

Donc, le commentaire : Les aînés résidant dans les résidences privées pour aînés constituent une population vulnérable nécessitant un encadrement juridique spécifique pour leur bail. Une section destinée aux baux entre une RPA et ses résidents encadrerait tous les aspects des baux et de ses renouvellements en établissant des règles de base afin de lutter contre la maltraitance, tant financière que psychologique, que subissent de nombreux... nombreuses personnes âgées vivant en RPA.

Donc, M. le Président, bonjour. On sait que, depuis une vingtaine, peut-être même un peu plus, il y a une... il y a une hausse des gens qui vivent dans les RPA, les résidences privées pour aînés. Jusqu'à présent et selon les... des informations, il y aurait un peu plus de 100 000 personnes qui vivent en RPA. Je crois qu'il y a autour de 135 000 personnes, ce qui constitue à peu près 10 % de la population locataire du Québec. C'est un secteur significatif, un secteur important parce que ça assure... à tout le moins, en théorie, ça devrait assurer un niveau de vie suffisant, un bon niveau de vie à une population qui est à la retraite, qui est souvent, en tout cas, sur le moyen, long terme, en perte d'autonomie et, par conséquent, qui est une population très, très vulnérable.

Et on assiste à toutes sortes de problématiques qui surgissent de ce lien-là, et c'est important que le législateur se penche sur ces questions-là. C'est des problématiques très concrètes, hein, des problématiques, par exemple, qui concernent le bail ou les baux. Et il y a une complexité... une plus grande complexité dans les cas de résidences pour personnes âgées, puisque le bail comprend deux parties, contrairement à l'ensemble des baux du secteur locatif, et ça comprend la partie, donc... la location d'un logement et ça comprend aussi la partie des services qui sont tenus d'être offerts par l'administration de la résidence pour personnes âgées aux... à ces locataires âgés. Et c'est cette partie-là qui complexifie grandement cette... la mécanique des baux en RPA, puisqu'il y a quand même... il y a une variation des prix qui arrive fréquemment entre... dans la partie services. Évidemment, les services et la main-d'œuvre augmentent, etc., les prix, par exemple, pour la nourriture, souvent, il y a un repas ou... un repas obligatoire par jour, le prix des intrants en termes de nourriture augmente.

Donc, il y a une variation constante du coût des services et des administrations des RPA, et je ne les blâme pas, hein? C'est... elles sont... elles doivent ajuster de façon permanente leurs prix pour justement assurer la viabilité

financière de ces résidences pour personnes âgées. Mais cela suscite beaucoup, beaucoup de conflits entre les locataires des résidences pour personnes âgées et les locateurs. Donc, ce qu'on prévoit, ce qu'on propose ici, c'est que les résidences pour personnes âgées, les administrations de RPA soient obligées d'utiliser les baux tels que définis par le Tribunal administratif du logement. Donc, c'est l'utilisation obligatoire des formulaires du Tribunal administratif du logement, soit les formulaires TAL-810-E et l'établissement d'une grille de prix pour les services personnels destinés aux personnes âgées qui reflète les coûts réels de la main-d'oeuvre pour ces services.

Donc, c'est fondamentalement une façon de venir mettre un petit peu d'ordre dans ce secteur-là et de surtout diminuer les éventuels... la quantité d'éventuels litiges qui pourraient surgir entre locateur et locataire en... dans une RPA. Et ça pourrait, j'en suis convaincu, soulager de façon importante le travail du Tribunal administratif du logement. Et voilà, j'aimerais connaître l'opinion de la ministre par rapport à cette question-là.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, merci. J'aimerais laisser Me Simard commenter, parce que, de notre point de vue, c'est déjà pris en compte par la réglementation actuelle. Donc, il y aura d'autres changements à apporter.

Le Président (M. Gagnon) : Parfait, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a consentement? Consentement.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, deux dispositions dont j'aimerais vous faire part. En vertu du règlement sur la certification des résidences pour personnes âgées, l'article 37, je vous en fais lecture : Avant de conclure le bail, la RPA doit remettre le guide d'accueil. Le guide comprend la liste détaillée des services offerts par l'exploitant, laquelle doit prévoir les informations suivantes :

a) les services qui se rattachent à la personne et qui sont compris dans les catégories de services repas, assistance personnelle, soins infirmiers, soins d'aide... services — pardon — d'aide domestique;

b) les services autres que ceux que je viens d'énoncer;

c) la mention que le coût du service est obligatoirement inclus dans le loyer ou qu'un résident n'est tenu d'assumer le coût du service que s'il choisit de s'en prévaloir; et le plus important, le paragraphe d

d) le coût de chacun des services, autres que ceux dont le coût est obligatoirement inclus dans le loyer, la période pendant laquelle le coût est applicable ainsi que tout coût auquel ce service a été offert par l'exploitant au cours des 12 derniers mois.

Donc, le Règlement sur la certification prévoit l'obligation, avant la conclusion du bail, d'énoncer le coût de chacun des services. Plus encore, l'article 1895.1 du Code civil du Québec... Là, par la suite, on est à l'étape suivante. Ce dont on vient de se parler, c'est avant la signature du bail. 1895.1, maintenant : Lorsque le bail... maintenant que le bail est conclu. «Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.»

Alors, je pense que le législateur s'est déjà préoccupé de cette situation quant à la divulgation des coûts, à la fois dans le Règlement de certification et le Code civil.

• (11 heures) •

Le Président (M. Gagnon) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. J'aimerais simplement, là, souligner que j'avais déjà présenté un amendement, au tout, tout, tout début de l'étude du projet de loi, qui touchait les services, et on avait déjà eu ces échanges-là. Je voulais juste le ramener. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon) : Merci pour l'intervention, Mme la députée de Mille-Îles. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Est-ce qu'il y a... la durée... Pour la partie des services, est-ce qu'il y a une... comment dire, une modification annuelle? Parce que le bail, en général, c'est de façon annuelle. Est-ce que les coûts des services se modifient aussi et sont modifiés aussi de façon annuelle?

Le Président (M. Gagnon) : Consentement? Vous pouvez y aller.

M. Simard (Patrick) : Alors, le coût des services doit être maintenu tout au long du bail. Donc, si le bail est d'une durée d'une année, le coût doit être maintenu pendant ces 12 mois-là. Donc, ils peuvent être modifiés, si les services sont inclus, notamment dans le coût du loyer total, suivant les règles applicables au coût du loyer, donc, avec les règles sur la fixation de loyer, en donnant les avis prévus à la loi.

M. Fontecilla : Et la partie sur les services, est-ce que... si jamais il y a un litige, et le locataire veut aller devant le Tribunal administratif du logement, est-ce que le TAL est en compétence sur la partie services pour...

M. Simard (Patrick) : Alors, la réponse c'est oui, mais... Je vous explique. Le TAL a compétence pour le coût du loyer, incluant les services. Si les services sont inclus au bail dans le coût du loyer mensuel, le TAL a compétence

pour les fixer. S'il s'agit de services dits à la carte, donc à l'utilisateur, le TAL n'a pas la compétence juridictionnelle pour intervenir.

M. Fontecilla : Pouvez-vous nous donner un exemple d'un service ou des services qui sont inclus dans le bail, là, pour l'habitation?

M. Simard (Patrick) : Ça peut être les services de soins infirmiers qui sont inclus. Je vous dirais, dans la plupart des petites RPA, c'est un tout-inclus la plupart du temps. Il y a rarement des services à la carte, en tout cas, selon ce que nous, on voit au TAL. C'est peut-être différent, là, par rapport au ministère de la Santé, qui voit autre chose, mais nous, on voit généralement ça dans les petites RPA, la plupart ont un coût de loyer qui prévoit tout. Là où le TAL n'a pas compétence, c'est lorsque vous utilisez les services à la carte. Si vous décidez de ne pas prendre, par exemple, le service de repas, mais que, tout à coup, vous voulez avoir un repas ici et là dans la semaine, ou dans le mois, ou dans l'année, et là on vous le facture à la carte, le TAL n'a pas compétence, c'est juste des services qui sont exclus.

Le Président (M. Gagnon) : D'autres interventions?

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

Le Président (M. Gagnon) : S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article...

M. Fontecilla : ...appel nominal.

Le Président (M. Gagnon) : Appel nominal, 37.4? 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 : Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata)?

Mme Dionne : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention. Encore une fois, le micro n'est pas allumé, là, mais abstention.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

Le Président (M. Gagnon) : Abstention.

Le Secrétaire : Rejeté.

Le Président (M. Gagnon) : Alors, Mme la ministre, ce qui nous amène à l'article 37.5, si vous voulez en faire la lecture, s'il vous plaît.

Mme Duranceau : Oui. Alors, on parle de... les trois derniers articles, là, sont des articles de concordance pour tenir compte d'autres modifications législatives qui ont eu lieu avant l'adoption de ce projet de loi ci.

Donc, article 37.5 : Insérer, après l'article 37.3 du projet de loi, tel qu'amendé, le suivant :

37.5. À compter de l'entrée en vigueur de l'article 1149 de la loi visant à rendre le système de santé et des services sociaux plus efficace (2023, chapitre 34), l'article 37.1 de la présente loi doit se lire :

1° en y remplaçant, dans le troisième alinéa, «Un centre intégré de santé et de services sociaux, un établissement regroupé ou un établissement non fusionné visés par la Loi modifiant l'organisation et la gouvernance du réseau de la

santé et des services sociaux notamment par l'abolition des agences régionales (chapitre O-7.2)» par «Santé Québec, un établissement visé à l'annexe II de la loi visant à rendre le système de santé et des services sociaux plus efficace (2023, chapitre 34)»; et

2° en y remplaçant, dans le cinquième alinéa, «180 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2)» par «341 de la loi visant à rendre le système de santé et des services sociaux plus efficace».

Alors, je vous lis le commentaire, là, qui reprend ce que j'ai dit au début : L'amendement proposé introduirait dans le projet de loi un article requis à des fins de concordance avec la Loi visant à rendre le système de santé et des services sociaux plus efficace.

Plus précisément, il prévoit que Santé Québec pourra se prévaloir des dispositions de l'article 37.1 de la loi à compter de la date à laquelle seront abolis les centres intégrés de santé et de services sociaux.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions en lien avec l'article 37.5? Il n'y a... Intervention, député de Laurier-Dorion? La parole est à vous.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, dans le commentaire, on nous indique qu'«il prévoit que Santé Québec pourra se prévaloir des dispositions de l'article 37.1» du PL n° 31. J'ose croire. Est-ce que Mme la ministre pourrait nous faire le... nous expliquer le lien, là, avec 37.1?

Mme Duranceau : Oui. Bien, 37.1, là, c'était le pouvoir d'aliénation des immeubles excédentaires. Donc là, avant, on référerait, dans cet article-là, au ministère de la Santé, là, en parlant d'«un centre intégré de santé et services sociaux, un établissement regroupé ou établissement non fusionné». Alors là, au lieu de référer à ça, comme toute cette dénomination-là été changée avec le projet de loi, avec... oui, c'est ça, le projet de loi, là, du ministre Dubé, là, on réfère plutôt à Santé Québec ou un établissement visé à l'annexe II de la loi. Ça fait que c'est vraiment dans le contexte de disposition de terrains que ça... de terrains ou d'immeubles excédentaires. Ça fait que ça ne vient pas changer du tout l'essence de ce qu'on a déjà adopté. C'est juste de bien référer au bon nom d'organisme, là, considérant le projet de loi santé qui a été adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Je vais céder la parole à la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci. Petite question, si le projet de loi n° 31 avait été adopté comme c'était prévu, avant Noël, comment ce se serait décliné? Est-ce que l'amendement se serait retrouvé plutôt dans le projet de loi n° 15, à ce moment-là?

Mme Duranceau : C'est ce que je comprends.

Mme Dufour : OK. Ça fait que ça démontre que le fait qu'on ait autant étiré l'étude, on en est rendus à changer quelque chose du projet de loi mammoth n° 15 qui a été adopté en bâillon en décembre.

Mme Duranceau : Bien, je suis contente que vous le souligniez.

Mme Dufour : Oui, mais ce n'est pas que de ce côté-ci, les délais qui se sont faits.

Mme Duranceau : Non, non, non, c'est ça, exactement. C'est pour ça que... c'est ça.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la ministre et Mme la députée Mille-Îles. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Je vois qu'il n'y a pas d'autre intervention. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 37.5 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté. Mme la ministre, s'il vous plaît, à la lecture de l'article 37.6.

Mme Duranceau : Oui. Alors, toujours dans les concordances : Insérer, après l'article 37.5 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

37.6. Les articles 17.1, 17.2 et 17.6 de la présente loi ont effet depuis le 1er janvier 2024.

Donc, le commentaire : Cet amendement propose d'introduire, dans le projet de loi, un article prévoyant la prise d'effet des modifications intégrées aux articles 204, 236 et 255 de la Loi sur la fiscalité municipale au 1er janvier 2024.

Donc, ça, c'est le projet de loi n° 39, c'est ça, qui a été adopté avant les fêtes. Et on veut faire en sorte que certaines dispositions soient applicables dès janvier 2024, et c'était concernant les exemptions de taxes foncières, de la taxe d'affaires applicable aux établissements universitaires qui est... c'est ça. Donc, c'est pour le logement étudiant, si je ne me trompe pas, hein? C'est ça, c'est pour... Je vais... Peut-être que je vais laisser ma sous-ministre adjointe commenter.

Le Président (M. Gagnon) : Oui. Je viens d'arriver, je ne sais pas si vous avez été présentée, sinon je vais demander le consentement. Est-ce qu'il y a... Il y a consentement. Peut-être vous présenter et, par la suite, prendre parole. Merci.

Mme Petit (Katia) : Oui. Donc, Katia Petit, sous-ministre adjointe aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Alors, juste, peut-être, pour être un peu plus précis, c'est que, considérant encore une fois que l'adoption du projet de loi a tardé, elle n'a pas été... le projet de loi n'est pas entré en vigueur avant le 1er janvier. Et, si on se rappelle, un petit peu plus tôt dans ce projet de loi ci, on a pris des dispositions qui prévoyaient, entre autres, que seules les résidences qui appartiennent à un réseau... à un établissement d'enseignement public pouvaient bénéficier d'une exemption de taxes. On était venus corriger quelque chose qui n'était pas clair, et là on veut que ça s'applique dès le début de l'année financière, qui commençait au 1er janvier, parce qu'on ne peut pas faire rentrer des dispositions comme ça en plein milieu d'un exercice. Donc, on est venus y prévoir un caractère rétroactif au 1er janvier, tout simplement, donc, pour être sûr que ça s'applique dès le début de l'année en cours.

• (11 h 10) •

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

Mme Duranceau : Oui. Je vais juste préciser, j'ai référé au projet de loi n° 39, là, mais il n'y avait aucun lien. C'était vraiment par rapport aux mesures sur les résidences étudiantes. Alors, on veut que ça s'applique en date du 1er janvier.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la ministre. Merci, Mme la sous-ministre. Je pense qu'il y a une intervention de la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Bien, en fait, c'est ça, je voulais bien saisir les trois, parce que ça fait quand même quelque temps qu'on a passé ces éléments-là. Donc, il y a eu effectivement, dans ces articles-là de la fiscalité municipale... il y a eu trois lois qui les a modifiés à l'intérieur... tu sais, il y a eu le projet de loi n° 15, le projet de loi n° 39, la ministre en a fait référence, et là, maintenant, ce projet de loi là qui vient modifier les mêmes articles, exactement les mêmes articles sur la fiscalité municipale. Ici, dans ce cas-ci, c'est les établissements d'enseignement.

Donc, je comprends que les trois, puis là je suis en train de les vérifier, là, c'est vraiment que les établissements d'enseignement, là, qui sont visés. Je suis en train de le vérifier, parce qu'il y avait aussi l'institut de recherche scientifique, mais celui-là, c'était dans le 39 qui a été adopté avant Noël. Donc, je suis en train de vérifier. C'est parfait. Merci.

Le Président (M. Gagnon) : Parfait. Merci, Mme la...

Mme Dufour : J'ai pris le temps de les regarder, les trois.

Le Président (M. Gagnon) : Vous êtes... Tout est beau, Mme la députée de Mille-Îles?

Mme Dufour : C'est bon. Oui, merci.

Le Président (M. Gagnon) : Parfait. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 37.6 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté. Mme la ministre, la lecture, s'il vous plaît, de l'article 38 par... Oh! oui, Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : En fait, juste une question de fonctionnement, là. Quand c'est... ça devient rétroactif au 1er janvier, mais que les budgets ont déjà été faits et les avis de renouvellement de... les taxes, sont déjà partis, comment les villes sont supposées, rétroactivement, ajuster leurs budgets pour des exemptions de... qui n'étaient pas prévues avant? Parce que je ne sais pas si vous... en tout cas, moi, j'ai reçu mes renouvellements, là, de taxes, là, les... pas renouvellements, mais plutôt mes avis de paiement de taxes. Donc, est-ce que ça implique que des municipalités vont devoir modifier leurs budgets?

Le Président (M. Gagnon) : Mme la ministre, est-ce qu'il y a une intervention?

Mme Duranceau : Oui. Alors, je vais demander à maître...

Une voix : Cantwell.

Mme Duranceau : Cantwell, de commenter.

Le Président (M. Gagnon) : Parfait. Monsieur... Est-ce qu'il y a consentement pour laisser parler... donner la parole à maître?

Mme Dufour : Consentement.

Le Président (M. Gagnon) : Il y a consentement. Alors, s'il vous plaît, présentez votre nom et votre titre, et la parole est à vous.

M. Cantwell (Philip) : Oui. Merci, M. le Président. Philip Cantwell, avocat au ministère de la Justice.

Donc, l'amendement en question a un effet rétroactif, donc il va viser tout l'exercice financier de 2024 et il va ajuster les exemptions de taxes pour toute cette... pour l'exercice financier au complet. Ça n'implique pas de modifier le budget de la municipalité. Par contre, ça va impliquer des modifications au rôle d'évaluation foncière, et il y a des dispositions dans la Loi sur la fiscalité municipale qui permettent déjà aux évaluateurs de faire toutes les inscriptions et tous les ajustements qui vont prendre effet rétroactivement au 1er janvier 2024, pour assurer que les bons immeubles seront visés par les exemptions fiscales.

Le Président (M. Gagnon) : Allez-y, Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, mais... OK, je comprends. Ce n'est pas nécessaire de le modifier, mais une municipalité fait son budget en fonction de ses revenus estimés. Si une petite municipalité a un très grand établissement d'enseignement, ça peut peser lourd dans la balance pour son budget et... de revenus. Et donc, s'il y a des revenus qui, soudainement, ne sont plus des revenus parce qu'il y a une exemption foncière, bien, il me semble qu'il y a un ajustement à faire puisque le fardeau fiscal des autres citoyens qui paient et qui vont payer les taxes vont devoir absorber le différentiel de manque de revenu par rapport à l'exemption foncière. Il me semble...

Le Président (M. Gagnon) : ...Mme la ministre veut intervenir.

Mme Duranceau : Il faut se souvenir que ces modifications-là, là, c'était pour permettre à des OBNL comme UTILE d'avoir droit au même traitement que les résidences étudiantes. Ça fait que, là, en ce moment, les budgets des villes sont faits avec leur situation actuelle, avec leurs résidences étudiantes existantes qui avaient déjà droit aux exemptions. Donc, c'est pour, dans le fond, les projets futurs des UTILE de ce monde. Ça fait que ça n'affecte pas les budgets courants parce qu'elles ne sont pas construites.

Mme Dufour : Mais il y en a quand même qui ont été construites, qui vont devenir admissibles à cette exemption-là au premier rétroactif.

Mme Duranceau : Oui, mais ils avaient déjà l'exemption.

Mme Dufour : Bien, ce que je comprends, c'est qu'ils ne l'avaient pas. C'est pour ça qu'ils la demandaient. Donc, si c'était déjà en vigueur, on n'aurait pas eu besoin de modifier la loi.

Mme Duranceau : Il y avait une... On est venus clarifier, mettre dans la loi les choses pour que ça soit clair qu'ils aient droit à l'exemption. Ma compréhension, c'est qu'il n'y avait pas d'impact sur les budgets des villes où les villes avaient donné leur accord. Ça fait qu'il n'y avait pas... il n'y avait pas d'impact financier pour elles. Là, c'est que ce n'est plus... ce n'est plus des accords, c'est dans la loi.

Mme Dufour : OK. Bien, je pense qu'il pourrait y avoir des cas où ça pourrait faire une différence. Mais là je comprends que... peut-être qu'à Montréal ils l'avaient déjà accepté, là où on les trouve plus présents, là, mais... En tout cas, je le souligne, là, de dire que c'est... qu'il n'y aurait pas d'impact, il peut y en avoir un, impact. Merci.

Le Président (M. Gagnon) : Parfait. Écoutez, comme l'amendement introduisant à 37.6 a été adopté...

Mme Dufour : Oui, il est adopté.

Le Président (M. Gagnon) : ...il a été adopté, on pourrait se diriger à 38. Est-ce que ça vous va, Mme la députée de Mille-Îles?

Mme Dufour : Oui.

Le Président (M. Gagnon) : Parfait. Alors, nous prenons la direction de l'article 38. Mme la ministre, s'il vous plaît, en faire lecture.

Mme Duranceau : Oui. Alors, l'article 38, ce sont... Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le (indiquer ici la date de sanction de la présente loi).

Alors, ça, c'est l'article 38 initial, mais on a un amendement, qui est celui que vous présentez à l'écran, puis, bon, l'amendement, c'est pour tenir compte...

Le Président (M. Gagnon) : Mme la ministre, on va lire l'article 38 et, par la suite, on va faire la lecture de l'amendement.

Mme Duranceau : Bien, j'ai lu l'article 38, là.

Le Président (M. Gagnon) : Ah! OK, il était...

Mme Duranceau : Bien, il n'était juste pas à l'écran.

Le Président (M. Gagnon) : OK. Parfait. C'est parfait. Alors, vous pouvez y aller avec la lecture de l'amendement.

Mme Duranceau : OK. Alors, l'amendement, donc : Remplacer l'article 38 du projet de loi — donc, ce que je viens de lire — par le suivant, donc :

38. Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi), à l'exception :

1° de celles de l'article 0.5.1, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l'article 1943 du Code civil, tel que modifié par l'article 0.5.1 de la présente loi;

2° de celles des articles 17.3 à 17.5, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l'article 1979 du Code civil, tel que modifié par l'article 7.2 de la présente loi;

3° de celles des premier et deuxième alinéas de l'article 37.3, qui entrent en vigueur le (indiquer ici la date qui suit de six mois celle de la sanction de la présente loi).

Donc, le premier paragraphe, c'est... Donc, normalement, tout entrerait en vigueur au moment de la sanction de la loi. Ce qu'on vient dire, c'est qu'il y a trois articles qui... bien, ou trois paragraphes, là, trois articles qui n'entreront pas en vigueur au moment de la sanction de la loi, mais qui vont plutôt entrer en vigueur quand les règlements seront pris.

Donc, quels sont les règlements en question? Il y a... Vous vous souvenez, il y a eu toutes les discussions concernant l'article 1945, 1947 du Code civil qui prévoyaient ce qu'un avis... un avis de renouvellement de bail, ce qu'il doit contenir, on a dit : On va venir préciser ça par règlement. Donc, l'article 1943 va entrer en vigueur quand le règlement aura été... sera entré en vigueur.

Ensuite, la reconnaissance d'un immeuble, dans un but non lucratif, de logements locatifs à des étudiants de tous les niveaux postsecondaires, donc ce qu'on vient de discuter, ça aussi, il va falloir définir par règlement les critères et les conditions auxquelles les locateurs devraient répondre afin de signer des baux étudiants. Donc, ça, c'est en rédaction. Donc, les règles qui touchent ça vont entrer en vigueur quand ce règlement-là va être fait.

Et finalement, la disposition autorisant de plein droit les logements accessoires pour une période de cinq ans, c'était l'article 37.3, là, le troisième paragraphe ici, ça va entrer en vigueur six mois après la sanction de la loi, parce qu'on voulait permettre aux villes de réagir à cet égard-là puis de s'exclure, si elles souhaitaient s'exclure du... de l'application générale, là, du logement accessoire, bien, elles ont six mois pour faire un règlement pour s'en exclure. Après ça, bien, le règlement entre en vigueur. Ça fait que, dans ce cas-ci, ce n'est pas nous qui publions le règlement, ce sont les municipalités.

Alors, ce sont les précisions qu'il fallait ajouter à l'article 38, compte tenu de tout ce qu'on a discuté, là, préalablement.

• (11 h 20) •

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la ministre. Député de Laurier-Dorion, la parole est à vous.

M. Fontecilla : J'aurais un amendement.

Le Président (M. Gagnon) : Vous avez un amendement.

Des voix : ...

Le Président (M. Gagnon) : On est déjà sur un amendement.

M. Fontecilla : Un sous-amendement, d'abord.

Le Président (M. Gagnon) : Un sous-amendement.

Des voix : ...

M. Fontecilla : Ah! il est déjà... c'est déjà un sous-amendement.

Mme Duranceau : Sur le sujet, là...

M. Fontecilla : Oui.

Mme Duranceau : ...d'entrée en vigueur?

Le Président (M. Gagnon) : Nous allons suspendre quelques instants, le temps de le traiter.

(Suspension de la séance à 11 h 21)

(Reprise à 11 h 24)

Le Président (M. Gagnon) : Alors, nous sommes de retour en ondes avec le sous-amendement du député de Laurier-Dorion. M. le député, s'il vous plaît, en faire lecture.

M. Fontecilla : Oui, bien sûr, M. le Président. Donc, c'est un sous-amendement à l'article 38, à l'amendement... l'article 38 tel que présenté par la ministre.

À l'article 38, tel qu'amendé, insérer, à la fin de... l'alinéa suivant : «Les premiers règlements mentionnés aux premiers et deuxièmes alinéas doivent faire l'objet d'une étude par la commission compétente de l'Assemblée nationale avant son adoption par le gouvernement.»

L'article 38 tel qu'il se lirait :

38. Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi), à l'exception :

1° de celles de l'article 0.5.1, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris vertu de l'article 1943 du Code civil, tel que modifié par l'article 0.5.1 de la présente loi;

2° de celles des articles 17.3 et 17.5, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l'article 1979 du Code civil, tel que modifié par l'article 7.2 de la présente loi;

3° de celles des premiers et deuxièmes alinéas de l'article 37.3, qui entrent en vigueur le (indiquer ici la date qui suit de six mois de celle de la sanction de la présente loi).

Les premiers règlements mentionnés aux premiers et deuxièmes alinéas doivent faire l'objet d'une étude par la commission compétente de l'Assemblée nationale avant son adoption par le gouvernement.

Donc, fondamentalement, M. le Président, ce que j'introduis ici, c'est, il me semble, une... ça découle d'une logique de prérogative, si je peux m'exprimer ainsi, du pouvoir législatif de... Donc, c'est de faire des... de faire en sorte que les commissions parlementaires, composées de députés, d'élus du peuple, puissent examiner les règlements découlant... en tout cas, quelques règlements découlant du PL n° 31 que nous sommes en train d'étudier ici.

C'est une pratique éminemment louable, et je pense que le gouvernement de la CAQ, dans un souci de vie démocratique, devrait encourager cette pratique-là, donc, celle de faire en sorte que la commission... qu'une commission parlementaire compétente puisse examiner, à tout le moins, les règlements découlant de l'adoption d'une loi.

Je vous rappelle que la sagesse populaire dit que le diable se trouve dans les détails, M. le Président, et on sait que c'est, à toutes fins pratiques, les règlements qui mettent en oeuvre, qui opérationnalisent une loi, donc c'est des documents d'une extrême importance.

Et on ne se le cachera pas, M. le Président, il y a quand même une tendance du pouvoir exécutif à adopter des lois qui renvoient énormément des définitions et du pouvoir, en fin de compte, aux règlements, ou règlements qui sont adoptés souvent sans le regard du... d'une commission parlementaire composée d'élus du peuple. Donc, il me semble important que, dans un secteur aussi névralgique que le domaine de l'habitation, en pleine crise du logement, un secteur qui suscite énormément de préoccupations parmi la population... que les élus du peuple puissent avoir un oeil sur les règlements qui vont être... qui vont découler de l'adoption du PL n° 31.

Donc, je vous rappelle, M. le Président, qu'il est possible de faire une demande d'étude de règlement ou de projet de règlement en tant que demande de mandat d'initiative. Il y a des... quelques exemples où ça a été accepté par le gouvernement, là. Par exemple, je voudrais vous amener quelques exemples d'études de projets de règlement par une commission parlementaire. Il s'agit du projet de loi n° 144 en 2017, chapitre 23. C'était la Loi modifiant la Loi sur l'instruction publique et d'autres dispositions législatives concernant principalement la gratuité des services éducatifs et l'obligation de fréquentation scolaire, où, à l'article 36, c'est indiqué que «ce premier règlement doit faire l'objet d'une étude par la commission compétente de l'Assemblée nationale d'une durée maximale de trois heures avant d'être pris par le gouvernement».

Donc, ça... en décembre 2012, il y a eu l'étude du Règlement sur le Service de référence de main-d'oeuvre de l'industrie de la construction, déposé le jeudi 6 décembre par le ministre du Travail. Il y a eu le projet de loi n° 33, la Loi éliminant le placement syndical et visant l'amélioration du fonctionnement de l'industrie de la construction. Donc, il y a eu aussi une étude du règlement qui découlait de l'adoption de cette loi. Il y a eu aussi l'étude du projet de Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles.

Donc, les exemples ne manquent pas, M. le ministre, où le pouvoir exécutif a acquiescé... a accepté que le règlement découlant de l'adoption d'une loi soit étudié par une commission parlementaire. C'est l'esprit de ma demande. Je pense que les élus du peuple sont tout d'abord en droit d'examiner et de participer à l'adoption d'un règlement. D'autre part, ça va permettre un plus grand contrôle législatif de cette étape-là.

Et je suis même prêt, si la ministre accepte d'aller dans ce sens-là, de limiter... on a vu, là, il y a... de donner une limite temporelle à l'étude de... à l'étude de ce règlement-là, question de rendre plus agile l'adoption. Il n'est pas question, dans mon esprit, d'éterniser l'adoption d'un projet de règlement, mais c'est surtout que les élus du peuple puissent avoir... puissent porter un regard sur ce règlement-là.

Donc, je pense que ça ferait non seulement du bien à la santé démocratique du... de notre Assemblée nationale, mais aussi ça pourrait servir à améliorer tant soit un peu les règlements qui sont produits par le gouvernement. Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, M. le député. Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

• (11 h 30) •

Mme Duranceau : Je vais laisser la sous-ministre adjointe commenter, s'il vous plaît.

Le Président (M. Gagnon) : Consentement?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Gagnon) : Parfait. Allez-y, madame.

Mme Petit (Katia) : Merci, M. le Président. En fait, on peut dire peut-être trois éléments en lien avec la proposition de M. le député. En fait, d'une part, c'est un... effectivement, il y a des précédents, mais c'est vraiment une procédure qui est exceptionnelle puis qui s'applique souvent pour des règlements qui vont changer, de façon substantielle, le droit applicable. Or, ici, on est vraiment dans des règlements d'application qui vont venir préciser certains volets.

Deuxième chose, en termes de démocratie, la Loi sur les règlements encadre quand même très bien le processus réglementaire, qui prévoit notamment une période de publication pour commentaires ouverte à tous, et non seulement aux élus de l'Assemblée nationale, où tout le monde va avoir l'occasion de faire leurs commentaires sur les projets de règlement après publication à la *Gazette officielle*. Alors, le processus démocratique est quand même bien pris en considération.

Et peut-être finalement mentionner qu'en termes de légistique la proposition n'est pas une disposition d'entrée en vigueur. Donc, ça ne serait pas recevable comme amendement, là... comme sous-amendement, en fait, considérant la teneur de la... du sous-amendement qui est proposé. Il aurait fallu que ça soit introduit au moment où on examinait ces règlements.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la sous-ministre. Est-ce qu'il y a d'autres interventions en lien avec le sous-amendement? M. le député de Laurier-Dorion, la parole est à vous.

M. Fontecilla : Oui. Tout d'abord, une question à Mme Petit. La période de publication, c'est 45 jours, vous avez mentionné, ou...

Mme Petit (Katia) : 45 jours, oui.

M. Fontecilla : Parfait. Et j'aimerais savoir si les commentaires qui sont reçus sur le règlement en question qui est traité... est-ce qu'ils sont publics ou pas?

Mme Petit (Katia) : En fait, ils sont assujettis à la loi sur l'accès à l'information. Donc, quelqu'un qui voudrait les recevoir pourrait tout simplement les demander au ministère, et, à ce moment-là, ils seraient... on pourrait les examiner en vertu des dispositions de la loi, là, donc, selon... Peut-être qu'il pourrait y avoir des restrictions au droit d'accès applicables, mais, règle générale, ce serait communiqué. D'ailleurs, les groupes qui font des commentaires, souvent, vont les mettre sur leur propre site Web, là. Donc, habituellement, c'est assez public.

M. Fontecilla : Très bien. Sous le même... Écoutez, heureusement qu'on a cette procédure-là, donc une publication pendant 45 jours et, comment dire, la possibilité d'envoyer des commentaires. C'est déjà très bien, mais on peut... non pas peut-être, de façon générale, mais, en tout cas, sur certains cas qui suscitent un grand intérêt de la part de la société non gouvernementale, on peut... si je peux m'exprimer ainsi, on peut améliorer ces processus-là.

Tout d'abord, je fais la remarque que, par exemple, si je participe à cette consultation-là, je sais ce que j'envoie au gouvernement concernant les paragraphes, mais je ne sais pas ce que les autres envoient. Donc, je dois... comme Mme Petit, sous-ministre, nous a indiqué, je dois passer à travers une procédure d'accès à l'information, qui est quand même une procédure longue, fastidieuse, etc., là. Et souvent, comme vous le savez, Mme la ministre... M. le Président, l'opinion générale sur un sujet va se forger à l'écoute de l'opinion des autres. C'est l'ensemble des opinions qui nous aident à nous faire un portrait d'ensemble. Donc, je voudrais juste signaler qu'il y a quelque chose à améliorer dans ces... sur ces questions-là.

Quant à la recevabilité de mon amendement, je peux comprendre les questionnements sur la recevabilité, et je suis tout à fait ouvert à le modifier, à le... à, voire, le retirer et présenter, même, de la part de la ministre, une mouture qui serait recevable et, au bout, qui pourrait correspondre aux désirs de la ministre. Ce qui m'intéresse ici, c'est avant tout d'avoir un oeil législatif sur ces règlements-là, qui, même s'ils sont techniques... en tout cas, moi, je pense qu'ils m'intéressent, moi, je suis convaincu qu'ils intéressent la ministre et, par le fait même, ça peut intéresser un grand nombre de députés et, au-delà, des entités dans la société civile. La technique, je réitère, le diable se trouve dans le... dans le débat, la technique n'est pas exempte de débats politiques. Donc, je pense que ce serait... je suis convaincu que ce serait dans l'intérêt public que le législateur pourrait... devrait avoir un accès... en tout cas, pouvoir discuter de la teneur de ces règlements-là. Voilà, M. le Président, merci.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, M. le député. D'autres interventions? Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que le sous-amendement...

M. Fontecilla : ...s'il vous plaît.

Le Président (M. Gagnon) : Pardon?

M. Fontecilla : Appel nominal.

Le Président (M. Gagnon) : Appel nominal. Parfait. Alors, nous allons procéder à l'appel nominal pour le sous-amendement à l'amendement de l'article 38. 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 : Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata)?

Mme Dionne : 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 : M. Gagnon (Jonquière)?

Le Président (M. Gagnon) : Abstention. Alors, le sous-amendement est rejeté, ce qui nous ramène à l'amendement de l'article 38. Est-ce qu'il y a d'autres interventions en lien avec le dépôt de l'article 38? Alors, s'il n'y a pas d'intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 38 est... Ah! non, pardon, est-ce que l'amendement...

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Gagnon) : Allez-y, M. le député.

M. Fontecilla : Sur division.

Le Président (M. Gagnon) : Sur division, d'accord. Là, nous allons mettre aux voix l'amendement, et non l'article.

M. Fontecilla : Ah! parfait.

Le Président (M. Gagnon) : Ça vous va? Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix...

M. Fontecilla : Sur division.

Le Président (M. Gagnon) : Est-ce que l'amendement de l'article 38 est adopté?

Mme Duranceau : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté sur division. Alors, nous allons revenir sur l'article 38, tel qu'adopté... tel qu'amendé, pardon.

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Gagnon) : Sur division, toujours. Est-ce que l'article 38 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Sur division, adopté. Alors, ce qui nous amène à la fin de l'étude détaillée. Est-ce que le titre du projet de loi est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté. Je propose également que la commission recommande la... la renumérotation, pardon, du projet de loi amendé. Cette motion est-elle adoptée?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté. Je propose également que la commission adopte une motion d'ajustement des références. Cette motion est-elle adoptée?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté.

Remarques finales

Nous sommes maintenant rendus aux remarques finales, nous sommes maintenant rendus à l'étape des remarques... Je cède la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition, le député de Laurier-Dorion. La parole est à vous.

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Oui, M. le Président, merci beaucoup. Écoutez, nous avons fini un projet de loi important et nous avons discuté de façon approfondie. Ça n'a pas été adopté à la va-vite, parce qu'il y a... il y a là, dans ce projet de loi là, des aspects qui concernent la vie concrète de milliers, voire de centaines de milliers de personnes et de familles. Nous avons abordé des choses qui ont fait scandale dans la société depuis quelques années, et qu'il fallait... sur lesquelles il fallait se pencher et trouver une solution. À mon avis, le projet de loi ne va... est loin de résoudre les problèmes qui ont été mis à jour par la crise du logement, il est loin de régler les dynamiques néfastes qui se développent à la faveur de cette crise du logement. C'est un projet de loi qui ne va pas endiguer la croissance... souvent, la croissance des loyers individuels qui ont une augmentation abusive, qui va enrayer le phénomène de l'inflation spéculative qui arrive dans le secteur locatif.

• (11 h 40) •

Et c'est un projet de loi qui ne règle pas les problématiques soulevées par la clause F. Et donc tout ce qu'on sait maintenant, c'est combien... de combien va être l'augmentation abusive, là, mais on est loin d'avoir réglé, d'avoir encadré ces hausses-là dans le cas d'un immeuble construit depuis au moins... depuis moins de cinq ans. Je suis tout à fait d'accord qu'un constructeur, un promoteur immobilier peut avoir mal fait ses calculs et qu'il peut y avoir des changements dans le contexte immobilier qui font en sorte qu'une fois que le bâtiment est construit et que les locataires sont installés, il peut y avoir des coûts qui n'ont pas été bien estimés et qui, par conséquent, doivent... on doit procéder à un réajustement des prix du loyer. Mais la question qu'on se pose, M. le Président, c'est : Pourquoi cela doit être fait sans aucune justification? Et c'est ça qui est important. Et ce que nous avons... ma formation politique a avancé en commission parlementaire, c'est le fait que l'instance responsable de porter un regard objectif sur ces situations-là, c'est-à-dire le Tribunal administratif du logement, puisse... doit être impliqué dans la... le calcul d'un loyer dans le cas d'un immeuble construit depuis cinq ans. C'est l'opacité de cette procédure qui nous inquiète grandement.

Les promoteurs devraient être soumis aux mêmes... à la même obligation de transparence que n'importe quel propriétaire dans le cas d'une contestation de loyer et, par conséquent, de l'utilisation de la procédure de fixation du loyer, qui doit faire l'objet d'un regard de la part du tribunal... d'un juge du Tribunal administratif du logement. Pourquoi, dans le cas d'un immeuble neuf, on soustrait cette obligation-là, et tous... la seule obligation à laquelle on soumet un propriétaire, c'est celle, bien, d'annoncer de combien vont être les augmentations dans une période de cinq ans? Donc, on ne réglemente pas la clause F, on dit... en quelque sorte, on annonce au locataire de combien de... quel va être son supplice pendant... bien, un supplice qui n'a aucune justification, en tout cas, publique, là. Donc, on est loin de ce qu'on a besoin dans le cadre de la crise du logement actuel là.

D'autre part, M. le Président, là, il y a des insuffisances manifestes et patentes dans ce projet de loi là. On sait qu'un des grands problèmes de... dans ce qui se vit dans le monde du secteur locatif, ce sont les évictions. Heureusement, le ministre... la ministre de l'Habitation a fait une petite avancée en réglant un problème qui a été soulevé depuis des années, une incohérence dans notre... dans le Code civil du Québec concernant les évictions, c'est-à-dire, tout comme dans la procédure de reprise du logement, là, le projet de loi n° 31 fait en sorte que le fardeau de la preuve, lors d'une éviction, lors d'une rénoviction, comme c'est communément appelé aujourd'hui, là, ça va être au propriétaire de prouver le bien-fondé de cette rénoviction-là, comme c'est le cas dans le cas des reprises. Donc, c'est une avancée.

Ça fait longtemps qu'on soulevait cette problématique-là. Je me rappelle même d'avoir participé et d'avoir soulevé cette question-là par rapport à l'ancienne ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et députée de Chicoutimi sur cette question-là. Nous avons fait, même, des séances de consultation de certains acteurs. Ça a pris des années avant que, finalement, on arrive à cette conclusion-là qu'il fallait faire la preuve... qu'il fallait, en quelque

sorte, renverser le fardeau de la preuve des épaules du locataire vers les épaules du locateur, parce que les préjudices d'une éviction, évidemment, sont beaucoup plus importants sur la vie d'un... sur la vie d'un propriétaire... d'un locataire que d'un locateur.

Et, d'autre part, on ne va pas assez loin dans le cas des évictions. Nous avons proposé à la ministre de procéder à une... d'accepter une procédure de vérification des raisons pour lesquelles le locateur a obtenu le droit d'évincer son locataire. Évidemment, on le sait que... et il y a des indices dans ce sens-là, qu'un important nombre d'évictions sont effectuées de façon frauduleuse, donc principalement que le locateur n'a pas effectué, dans le cas d'une éviction pour rénovation, pour travaux... n'a pas effectué les travaux qu'il avait promis d'effectuer, ou n'a pas effectué l'agrandissement qu'il avait promis d'effectuer, ou la subdivision, ou le changement d'affectation.

Donc, on se présente en cour, on peut même se présenter avec des plans, mais finalement, ce n'était que du vent, et on profite à la... à l'éviction d'un locataire, qui, en général, ça fait longtemps qu'il vit là, donc il paie un loyer moins élevé et, finalement, les travaux ne sont pas effectués. Nous avons avancé la procédure toute simple, une procédure de vérification, à savoir si... qui pourrait être faite en concordance avec les services municipaux, à savoir si des travaux ont été effectués ou pas, et, si ce n'est pas le... si ce n'est pas le cas, bien, imposer une punition conséquente afin de décourager ce type de pratique.

Je vous rappelle, M. le Président, qu'il y a eu une étude du Comité logement de La Petite-Patrie qui nous... qui a abouti à la... aboutissait à la conclusion que 85 % des reprises et des procédures d'éviction sont frauduleuses, c'est-à-dire que le locataire n'a pas été évincé ou son logement n'a pas été repris pour les raisons avancées par le locateur, et qu'au fond, il s'agit d'une opération destinée à pouvoir augmenter les loyers une fois les locataires expulsés. Donc, c'est une opération spéculative, encore une fois, là, qui doit être encadrée par le législateur, parce que les conséquences économiques, pour le ménage qui est évincé, sont importantes, mais non seulement pour le ménage, mais pour la société en général, c'est-à-dire, ça introduit une... ça alimente une bulle spéculative, là, qui affecte l'ensemble du marché locatif. Oui, l'intérêt personnel du... de ce propriétaire-là qui veut augmenter ses gains pécuniaires est en contradiction avec l'intérêt général de la société, qui n'a pas intérêt à voir une bulle spéculative, dans le secteur de l'immobilier, se former.

Donc, écoutez, M. le Président, c'est très... c'est très dommageable que le gouvernement n'ait pas été dans cette direction-là et encore plus dommageable que le gouvernement n'ait pas accepté notre... nos amendements concernant les évictions pour les personnes âgées. Donc, c'est fondamentalement de rajeunir, si je peux m'exprimer ainsi, la loi Françoise David, qui a été adoptée en 2016. On sait que la crise du logement vise... affecte tout particulièrement les personnes âgées, parce que c'est un secteur particulièrement vulnérable et susceptible de subir des pressions de la part de certaines... certains spéculateurs peu scrupuleux, et donc il fallait absolument améliorer les protections de ces secteurs-là.

Et, par exemple, ce que nous avons proposé, c'est qu'il fallait baisser de 70 à 65 ans l'âge minimal pour être bénéficiaire de cette loi, c'est-à-dire, 65 ans, c'est l'âge de la retraite, l'âge normal pour passer d'une catégorie à une autre, passer de la catégorie de personne active à personne inactive, par exemple. Et une autre, c'est de baisser de 10 à cinq ans le temps de résidence dans les logements pour pouvoir bénéficier de la loi Françoise David. Et, d'autre part, c'est ce qui s'impose de façon impérative, c'est d'augmenter considérablement le revenu maximal admissible. Pour être admissible, en ce moment, là, c'est celle des personnes... les aînés les plus pauvres de la société qui peuvent être admissibles à la loi Françoise David, alors qu'il y a beaucoup d'autres aînés qui méritent aussi d'être protégés, là.

• (11 h 50) •

Il a été proposé aussi que les évictions ne puissent pas se faire sans installer... pour installer un Airbnb, et que les locataires... et voilà. Et nous avons également proposé que les indemnités en cas de... les indemnités minimales en cas d'éviction soient augmentées non pas de trois mois, mais de six mois de loyer, de façon à rendre ces opérations encore plus coûteuses pour les différents spéculateurs qui veulent priver du droit au maintien dans les lieux des locataires pour engranger plus de profits, là, on va se le dire.

Heureusement, l'amendement sur le dépôt de garantie pour les locataires possédant un animal de compagnie a été retiré. Ça n'a pas été... ça n'a pas été déposé, là. Et, vous le savez, M. le Président, que l'ouverture ou l'imposition d'un dépôt de garantie pour tout... partiel, ne serait-ce que partiel, est le préalable pour l'imposition... un dépôt de garantie pour tous les baux, et on le sait que le dépôt de garantie est un obstacle majeur pour se loger, qui est un droit fondamental pour un très grand nombre de locataires à faibles revenus, et il a... il comporte un problème pratique de taille, là. C'est que, là, dans les juridictions, là où il existe, le dépôt de garantie constitue le principal litige entre locataire et propriétaire, à propos, justement, de la récupération... de la récupération, par les locateurs, de ces dépôts-là.

Concernant les augmentations de loyer, nous sommes désolés que la ministre n'ait pas accepté nos propositions pour faire en sorte que le Code civil comporte clairement ce que ça veut dire, les articles 1943 et 1947, donc que ce soit stipulé en toutes lettres, dans le Code civil, qu'un avis d'augmentation de loyer doit comporter trois possibilités : soit j'accepte, je reste... soit j'accepte et je reste, ensuite, je refuse et je quitte, et la troisième, c'est, je refuse et je reste, qui est celle qui nous importe, parce qu'on sait qu'un très grand nombre d'avis d'augmentation de loyer ne comportent que deux possibilités, là, soit j'accepte et je reste, soit je refuse et je quitte, ce qui n'est pas... ce qui ne correspond pas à la législation actuelle. Et beaucoup des locataires, ne connaissant pas les lois, parce que la plupart des locataires, malheureusement, ne connaissent pas les lois concernant la location, ne... vont se faire influencer par ces formulations-là incomplètes, et soit accepter des... accepter des hausses abusives, ou soit, si elles sont trop importantes pour leur capacité de payer, bien, quitter, avec les conséquences que cela amène pour les locataires.

Je pense que la ministre aurait pu aussi aller de l'avant avec la proposition qu'on a faite dans le sens que les mandataires au Tribunal administratif du logement doivent absolument offrir ce service de façon gratuite, et on pourrait mandater des organisations sans but lucratif dans le domaine juridique pour exercer des mandats de représentation gratuite.

Et tout cela, M. le Président, sans parler de la cession du bail, là, qui est un peu l'objet principal qui a suscité une très grande mobilisation dans la société, pour inciter le gouvernement à retirer cette disposition-là, qui constitue, en ce moment, un des seuls remparts à la disposition des locataires pour éviter les augmentations abusives de loyer. La ministre, avec tout ce qui a été dit, là, avec tous les... toutes les représentations qui ont été faites ici, en commission parlementaire et à l'extérieur, aurait dû écouter la société civile et conserver ce droit, ce droit qui est devenu un droit très important pour les locataires.

Au même temps, si... faute de l'avoir retirée, nous avons présenté plusieurs propositions pour essayer de baliser tant bien que mal cet... ce recul important pour les droits des locataires. Par exemple, le dernier que nous avons discuté ce matin, là, la possibilité d'exclure les colocataires de la possibilité de refus d'une cession du bail sans motif sérieux ou raisonnable. La ministre s'est montrée ouverte, même si les locataires, en toute logique, devraient bénéficier du droit au maintien dans... de maintien dans les lieux. Et nous avons beaucoup discuté de la question de... que le propriétaire pourrait refuser une cession du bail pour un motif autre que sérieux, ce qui amène... À toutes fins pratiques, là, c'est la possibilité d'exercer un plus grand... une plus grande discrimination, de la part de certains locataires, sur des locataires à la recherche de... à la recherche de logement.

Évidemment, on va nous rétorquer qu'il existe toutes sortes d'autres moyens, pour un locataire victime de discrimination, de faire prévaloir ses droits, et je répondrai que c'est une procédure de prouver la... il n'y a rien de plus difficile, dans la société qui est la nôtre, de prouver la discrimination. C'est des procédures devant la Commission des droits de la personne, qui sont très longues et, souvent, qui exigent beaucoup de déboursés économiques. Il faut se faire accompagner par des professionnels, des avocats. Donc, c'est une voie qui est prise très rarement par des personnes victimes de discrimination.

Donc, voilà, ça a été une... ça a été une mobilisation qui dure jusqu'à aujourd'hui, et j'aimerais... Sûrement que la ministre le sait, il y a eu une manifestation, une importante manifestation, pas plus tard que samedi dernier, pour exiger que le gouvernement retire la cession... la cession du bail, entre autres. Et il y a une très grande colère chez les locataires par rapport au PL n° 31, et cette colère-là, avec l'adoption du PL n° 31 sous sa forme actuelle, ne va pas s'éteindre, elle ne va faire qu'augmenter. Donc, voilà, ce sujet-là n'est pas terminé.

Et, en terminant, M. le Président, j'aimerais informer nos collègues parlementaires que nous avons reçu une lettre, pas plus tard qu'hier, concernant... la lettre de l'Ordre des urbanistes, et je ne l'ai pas sous les yeux, mais c'est une lettre très intéressante, mettant en garde, mettant en garde le gouvernement sur les amendements apportés en toute dernière minute, sans consultation, à l'article 37.2, qui prévoient que plusieurs réglementations de... concernant l'approbation des projets immobiliers vont être sérieusement esquivées, simplifiées. Et ce qu'ils disent, nos amis de l'Ordre des urbanistes, tout en reconnaissant que la législation pourrait être simplifiée... mais ils nous disent que ça donne trop de marge discrétionnaire aux conseils municipaux, et, plutôt que de mettre à jour les plans d'urbanisme et les règlements, le projet de loi propose de les contourner sans vision d'ensemble, avec le strict minimum de balises. Et, plus important encore, l'Ordre des urbanistes nous met en garde contre le risque de favoritisme et de la... et la possibilité d'une trop grande politisation des approbations, parce qu'il encourage...

Le Président (M. Schneeberger) : En terminant.

M. Fontecilla : ...une implication...

Le Président (M. Schneeberger) : En terminant.

M. Fontecilla : En terminant...

Le Président (M. Schneeberger) : 10 secondes.

M. Fontecilla : Bien sûr. Donc, j'invite mes chers collègues de la commission à aller lire cette lettre-là.

Donc, pour toutes ces raisons-là, je ne peux que m'opposer à l'adoption du PL n° 31. Merci.

• (12 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup, député de Laurier-Dorion. Et nous passons maintenant du côté de l'opposition officielle, avec la députée de Mille-Îles.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Alors, bien, écoutez, il n'y a pas de doute... D'abord, je voudrais commencer en remerciant l'ensemble des collègues autour de la table, qui, parfois, ont fait preuve d'une grande patience. Ça a été quand même, on pourra le dire, ardu, l'étude détaillée de ce projet de loi là, il n'y a pas de doute, là. Ça a été même, je vous dirais, chaotique du début, le nombre d'amendements qu'on a vus qui ont... puis qui ont parfois changé un peu la nature même du projet de loi. D'ailleurs, au départ, ça devait concerner principalement les relations locataires et propriétaires, mais aujourd'hui, là, il y a eu une multitude d'amendements qui, au bout du compte, ont vraiment, vraiment changé la nature du projet de loi. D'ailleurs, on a eu des échos, là, des groupes, qui auraient souhaité pouvoir s'exprimer sur les nouveaux amendements qui ont été déposés pendant les consultations particulières, mais, évidemment, n'ont pas pu le faire parce qu'ils ont été mis devant le fait accompli par la suite. Donc, c'est certain, là, que toute l'organisation du projet de loi, je crois, aurait pu se faire de façon un petit peu plus harmonieuse, mieux planifiée.

Malgré ces ajouts, toutes ces modifications-là, je dois dire que le projet de loi ne réglera pas la crise du logement. Ce qu'on a besoin, c'est un plan global en habitation, mais surtout, il nous faut des mesures fiscales, structurantes pour relancer l'industrie de la construction. On le sait, il nous faut plus de logements. Donc, je n'entrerai pas davantage dans cet aspect-là, je vais aller vraiment dans l'enjeu majeur, le changement sur la cession de bail, ce que tous les groupes... beaucoup de groupes ont dénoncé. Donc, avec cette modification-là, on pourrait assister à un important recul pour les locataires et voir des hausses de loyer plus imposantes que ce qu'on a... ce qu'on voit déjà dans les médias. Moi, je l'ai dit d'emblée, nous étions... nous aurions été pour ce changement, si nous avions été en... dans un marché en équilibre. Ce n'est pas le cas présentement. Et donc, pour nous, c'était... c'est un recul actuellement, ce changement-là, pour les locataires. On est d'accord qu'il faut un juste milieu entre les droits du propriétaire et du locataire et, dans certains cas, il y avait... il y en avait trop pour un ou trop pour l'autre. Il y a eu des amendements, mais pour ce qui est de la cession de bail, pour nous, ce n'était pas le bon moment de faire ce changement-là.

Je dois dire, par contre, qu'il y a quand même des éléments intéressants qui sont dans le projet de loi, qui vont aider les locataires ou tout groupe, en fait, là, et je vais en mentionner quelques-uns. D'abord, les dommages-intérêts punitifs pour une fausse déclaration, ou lorsque le locateur omet sciemment de fournir l'avis au nouveau locataire indiquant le loyer le plus bas payé, c'est un amendement que nous avons déposé, et, bon, la ministre a déposé aussi le même amendement, donc c'est celui-ci qui a été adopté dans le projet de loi. Et donc, ça, c'est une amélioration, là, pour les locataires. Et on disait souvent que, si la clause G fonctionnait bien — ça, ça concerne la clause G — bien, on n'aurait pas... on n'aurait pas de demande de registre de loyers. Donc, ça, ça devrait aider à avoir une clause G plus efficace.

Évidemment, tous les amendements qui ont pour but de renforcer le logement étudiant... On l'a vu, le logement étudiant, ça, c'est primordial, là, ça va être essentiel pour contrer la crise du logement, surtout dans les villes où c'est... il y a beaucoup, beaucoup d'étudiants. Donc, ce sont des améliorations qu'on a vues dans le projet de loi.

D'autoriser de plein droit les logements accessoires, c'est certainement un plus. Par contre, ce n'est pas la panacée, là. Là où les villes le permettent, il y a très, très peu d'unités qui se sont ajoutées. Mais prenons toutes les possibilités, tous les gains, tous les outils.

Ensuite, le renversement... ça, c'est majeur, quand même, le renversement du fardeau de preuve pour les évictions, et des meilleures indemnités, là, qui pourraient aller jusqu'à 24 mois. Ce n'est pas rien. Ça, c'est un grand gain pour les locataires, il faut le dire. Par contre, je le souligne, ces changements, ça concerne seulement les évictions et non pas les reprises de logement pour un proche. Il y a eu un cas, là, qui a été diffusé dans les médias la semaine dernière, une dame de 83 ans de mon comté, qui a été évincée pour une reprise de logement pour un proche, et donc... et même si elle était sous la clause de la loi Françoise David, bien, elle n'était pas protégée, parce qu'il s'agissait ici d'une reprise d'un logement pour une personne de plus de 70 ans, et donc, encore une fois, elle... et cette dame-là, malheureusement, là, mon équipe travaille avec sa famille actuellement pour la relocaliser, mais elle n'a pas bénéficié d'indemnité supplémentaire, et, même après le projet de loi, elle ne l'aurait pas eu droit vu que c'est une reprise. Donc, ça, c'est un petit écueil.

Par contre, je voudrais souligner qu'il y a quand même eu des gains, là. On a fait des propositions qui ont été acceptées, là. J'ai mentionné plus tôt les dommages-intérêts punitifs pour la clause G, que nous avons proposés, qui ont été repris aussi par la ministre, mais il y a aussi l'interdiction de la marchandisation de la cession de bail ou de la sous-location. Ça aussi, c'est un élément. On ne veut pas que des gens profitent de la sous-location ou de la cession de bail pour se faire du profit sur le dos de d'autres gens vulnérables.

Donc, ça, c'est un gain qui a été ajouté. Il y a aussi une concordance pour les indemnités d'éviction pour les démolitions. C'était une omission dans le projet de loi, donc, que j'ai détectée, puis ça, ça a été accepté, puis ça a été intégré. Donc, même lorsqu'il y aura des démolitions, il y aura les indemnités pour éviction qui s'appliqueront, là, qui peuvent aller jusqu'à 24 mois.

Par contre, là, je dois dire, il y a quand même plusieurs amendements qui, malheureusement, ont été refusés, et le premier en lice, et c'est vraiment dommage... On l'a vu dans le journal, je pense, c'est la semaine dernière, encore une fois, des évictions pour faire de l'hébergement touristique temporaire, des Airbnb, ça continue de se faire actuellement. On aurait pu freiner ça. Il y a eu un projet de loi qui a été déposé par... que j'ai déposé en ce sens. On aurait pu venir, avec un amendement, l'interdire ici. On a préféré préserver le tourisme plutôt que de permettre à des... à éviter que des gens soient mis à la rue pour des évictions puis pour... pardon, pour faire du Airbnb. Là, je dis Airbnb, mais c'est toutes sortes de... tout ce qui est hébergement touristique temporaire.

Je voudrais souligner là où on en voit le plus... Actuellement, il y a... il n'y a pas, comme, de protection, si c'est un changement d'usage, et, lorsque... si on veut, le plus rapidement possible, changer... évincer quelqu'un, bien, c'est de changer l'usage et de le faire pour faire, par exemple, du Airbnb. Non seulement ça va être plus payant, mais, par la suite, ils pourront revenir, et remettre ça à un usage résidentiel, et tous les gens auront tout perdu, mais actuellement, on s'entend, ce n'est pas de loger les touristes qu'on a besoin, puis d'ailleurs il y a beaucoup, beaucoup d'hôtels pour ça. En ce moment, on a besoin de protéger notre monde. Notre monde a besoin d'être logé. On ne devrait pas les évincer pour faire du Airbnb.

L'autre élément qu'on a manqué une belle opportunité, c'est le zonage différencié. J'ai déposé plusieurs amendements qui reprenaient un projet de loi que j'ai déposé en ce sens. Le zonage différencié, c'est un outil qui était demandé par plusieurs municipalités, par plusieurs groupes qui font des logements sociaux. Vivre en ville nous en avait parlé. C'est un outil qui permet de donner un avantage concurrentiel aux logements... aux projets de logements sociaux ou abordables pour que l'acquisition d'un terrain soit moins dispendieuse par unité pour ces groupes-là. Ça n'aurait rien coûté au gouvernement. Ça n'aurait rien coûté aux villes. C'était demandé par les groupes, mais au moins, un petit gain, on nous a confirmé... Le sous-ministre nous a confirmé qu'un projet pilote était en préparation

pour tester le zonage différencié, mais, compte tenu de la crise du logement, je pense qu'on aurait gagné à le faire dès maintenant et pas attendre encore davantage.

Il est nécessaire... il est nécessaire de s'attaquer à l'insalubrité. On voulait intégrer des dommages punitifs pour les propriétaires qui laissent vivre leurs locataires dans des taudis. On aurait aimé qu'il y ait une révision du calcul aussi du Tribunal administratif du logement pour encourager les propriétaires à maintenir leurs logements en meilleur état. Ça, je comprends que ça va peut-être venir plus tard, ça va peut-être venir ultérieurement, mais il va falloir agir rapidement là-dedans.

Et finalement, bien, ce qui nous manque, là, c'est... Il y a plusieurs articles qui, à mon sens, sont venus affaiblir le logement social, où on est venus parler plutôt de logement abordable et social. On a ouvert un peu trop à ça. Puis on l'a vu, bien, la notion de logement abordable est très élastique. Elle n'est pas définie. Ça veut dire un peu n'importe quoi. Alors, on a manqué une occasion de préserver l'importance du logement social dans plusieurs éléments du projet de loi.

Maintenant, je vais terminer avec des inquiétudes qui, à la suite de l'adoption, m'apparaissent importantes de souligner, d'abord, la protection des aînés. On l'a vu, il y a eu énormément de fermetures de résidences pour personnes âgées, et on voit de plus en plus de personnes âgées qui se font évincer. On aurait pu leur accorder une meilleure protection en baissant l'âge à 65 ans. C'est une position avec laquelle nous étions d'accord, et je crois qu'on a perdu une bonne opportunité de mieux protéger nos aînés. Donc, ça a été laissé à 70 ans, malheureusement, et, on le voit, il y a des cas, malheureusement, où les gens sont évincés à 69 ans, juste avant d'atteindre l'âge où ils devraient être protégés.

Ensuite, évidemment, la cession de bail, je l'ai mentionné, c'est un recul, alors que le marché n'a jamais été autant en déséquilibre. On voit des taux d'inoccupation record partout. Les chiffres de la SCHL, la semaine dernière, l'ont confirmé, extrêmement inquiétants, et on ne voit pas, là, de... on ne voit pas du tout de percée à l'horizon, là, de... rien qui est positif. Les mises en chantier continuent à baisser, alors qu'on... c'est ça, qu'on voit des gens, de plus en plus, là, qui ne sont plus capables de se loger. Donc, ça devient très grave.

• (12 h 10) •

L'accès à des logements pour les propriétaires d'animaux, on en a parlé, j'avais tenté d'amener le débat. J'aurais aimé qu'on pense aux propriétaires d'animaux de cette... de façon à trouver une solution. On n'a pas trouvé... Le dépôt de garantie n'est peut-être... n'est pas la bonne solution, mais il va falloir en trouver une, et ça, c'est une inquiétude, parce que, dans quelques mois à peine, on sera le 1er juillet, et, encore une fois, des milliers d'animaux seront abandonnés et, malheureusement, probablement tués par la suite. Donc, je crois qu'il faut agir puis, bon, j'invite tout le monde à continuer à travailler en ce sens-là.

Et, en terminant, c'est un élément pour lequel je peux dire que j'ai été la première à lever le drapeau rouge, et je l'ai levé très, très fort, mais l'amendement 37.2 du projet de loi, qui était inattendu, qui vient... sortait de nulle part, qui va permettre aux villes de 10 000 habitants et plus de passer outre leurs règlements d'urbanisme sans aucun encadrement. L'Ordre des urbanistes en a parlé. C'est moi qui les a avisés de ce changement-là. J'ai contacté directement l'ordre pour les aviser, parce qu'on était en train de discuter de ça, alors qu'on n'avait même pas eu la chance de l'analyser. Ça s'est fait de façon un peu cow-boy, je dois dire, le dépôt de cet amendement-là, qui est majeur, majeur au niveau de l'urbanisme. Comme ancienne présidente de l'ordre... de l'Association québécoise d'urbanisme, pour moi, c'était un choc, et j'ai tenté de proposer plusieurs amendements pour venir un peu l'encadrer d'une certaine façon. J'ai proposé notamment de ne pas... de le permettre, mais jusqu'à un maximum de 100 % de dérogation aux normes, par exemple.

C'est-à-dire que, si, par exemple, dans une zone, on permettait du quatre étages, ça aurait... on aurait pu se rendre jusqu'à huit étages, mais pas à 20, mais même ça a été refusé. Alors, il n'est pas impossible qu'on retrouve, dans un quartier résidentiel, éventuellement, bien, une tour, une tour de six, huit, 10 étages autour de petites maisons unifamiliales, et c'est des choses que moi, j'ai vues. Je sais que, bon, un ancien maire de Laval voulait faire ce genre de projet là. Heureusement, à l'époque, il y avait des contestations possibles, mais là, avec cet amendement-là, ce ne sera plus possible.

Donc, des citoyens pourraient être mis devant le fait accompli sans aucun moyen légal pour s'y opposer. On a dit : Ce n'est pas la fin du monde, parce que les maires vont se raisonner, vont... ils vont s'assurer de pouvoir se faire réélire l'année suivante, etc., mais la réalité, c'est qu'une fois que c'est construit il n'y a plus de moyen de retourner en arrière, et l'histoire est remplie de maires qui ont fait... tenté de passer des projets qui n'avaient pas d'allure. Je ne dis pas qu'ils sont tous comme ça, mais je dis qu'il y en a... Sur les 1 180 municipalités du Québec, il y en a beaucoup qui ont des idées, des fois, qui sortent un peu de ce que les citoyens autour considèrent comme raisonnable.

L'intégration du cadre bâti... L'intérêt économique, parfois, prévaut par-dessus le cadre bâti, et ça peut créer des aberrations, et je vous invite à venir voir le boulevard Saint-Elzéar, à Laval, pour voir qu'est-ce que des aberrations peuvent donner. C'est quelque chose. Heureusement, la ministre a accepté de diminuer à trois ans au lieu de cinq ans, renouvelable pour, donc, deux ans... mais ça reste que le large pouvoir discrétionnaire qu'on donne aux villes, aux maires, avec cet amendement-là, est extrêmement inquiétant, et je partage l'opinion que l'Ordre des urbanistes du Québec nous a transmise hier à ce sujet-là.

Donc, ça complète mes remarques, M. le Président. C'est ça, je pense qu'on va se revoir en Chambre prochainement. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Les chances sont très bonnes, effectivement. Alors, merci beaucoup à la députée de Mille-Îles. Alors, nous allons maintenant du côté de la ministre. Alors, la parole est à vous.

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Duranceau : Oui, merci, M. le Président. Bien, écoutez, c'est un grand jour. J'aimerais d'abord, bien, évidemment, remercier, là, les députés de l'opposition, la députée des Mille-Îles, le député de Laurier-Dorion, qui... que je remercierai en personne, et vraiment, un merci particulier aux députés du gouvernement pour vos conseils, pour votre patience puis pour votre appui, puis à mon adjointe parlementaire, en particulier, d'être toujours là pour moi, et aussi un merci spécial à toutes les équipes du ministère des Affaires municipales, de l'Habitation et du Tribunal administratif du logement. Votre participation à ces débats a été vraiment cruciale, et je me suis sentie bien épaulée. Alors, merci beaucoup. Merci beaucoup pour ça.

En moins d'un an, on a fait adopter ce projet de loi là. C'est un projet de loi qui visait à protéger les gens les plus vulnérables, qui visait à rétablir l'équilibre entre la relation locataire-locateur. Évidemment, ce n'est clairement pas un projet de loi qui règle à lui seul la crise du logement. Ce n'était pas du tout l'objectif. C'était l'objectif de, comme je dis, rétablir certaines choses et aussi de venir donner des outils, des outils spéciaux, dans le contexte de la crise du logement, pour donner de la flexibilité à la Société d'habitation du Québec dans ses interventions, pour donner des pouvoirs spéciaux aux villes, et, dans ce sens-là, il viendra évidemment avoir un impact favorable pour amoindrir les effets de la crise du logement. Je le répète, il ne faut pas non plus faire reposer tout le règlement de cette crise-là sur quelques articles du Code civil. Ce sont juste des outils additionnels.

Et peut-être qu'en terminant ce que je dirais, c'est que, oui, il y a des situations qui demeurent difficiles. Ces situations-là nous préoccupent, puis ce qu'il faut vraiment, pour rendre la vie plus facile à tout le monde puis avoir des conditions de marché qui seront plus favorables, c'est augmenter l'offre de logements, puis c'est ce sur quoi je travaille à tous les jours, et, avec le projet de loi n° 31, bien, on vient se donner des outils pour construire plus vite, construire plus rapidement, et c'est ça qui aura un réel impact sur la crise du logement puis sur le fait que les Québécoises et les Québécois ont le droit de se loger à des conditions qui sont acceptables et favorables.

Alors, merci à tout le monde de votre participation.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci, Mme la ministre. Alors, peut-être, je le prends presque personnel, parce que, tout à l'heure, j'ai dû quitter quelques instants, et je reviens, et nous sommes rendus aux remarques finales. Alors, je vais remercier le député de Jonquière pour son bon travail pour faire avancer la commission. Alors, à mon tour de vous remercier pour votre bonne collaboration.

Et, étant donné que la commission a accompli son mandat au niveau de l'étude détaillée, alors la commission ajourne ses travaux à demain, mercredi, à 8 heures, pour une séance de travail. Merci beaucoup à tous.

(Fin de la séance à 12 h 18)