



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-NEUVIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 30 novembre 2010 — Vol. 41 N° 64

Consultations particulières sur le projet de loi n° 131 — Loi
modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois
concernant le domaine municipal (1)

**Président de l'Assemblée nationale:
M. Yvon Vallières**

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats des commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 \$
Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles	50,00 \$
Commission de l'aménagement du territoire	100,00 \$
Commission de l'Assemblée nationale	5,00 \$
Commission de la culture et de l'éducation	100,00 \$
Commission de l'économie et du travail	100,00 \$
Commission des finances publiques	75,00 \$
Commission des institutions	100,00 \$
Commission des relations avec les citoyens	25,00 \$
Commission de la santé et des services sociaux	75,00 \$
Commission des transports et de l'environnement	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Distribution des documents parlementaires
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec, Qc
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mardi 30 novembre 2010 — Vol. 41 N° 64

Table des matières

Remarques préliminaires	1
M. Laurent Lessard	1
M. Claude Cousineau	1
M. Daniel Ratthé	2
M. Janvier Grondin	2
Auditions	3
Protecteur du citoyen	3
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)	11
Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM)	19
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	27
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)	34
Syndicat de la fonction publique du Québec inc. (SFPQ)	41

Autres intervenants

M. Norbert Morin, vice-président
Mme Marie Malavoy, présidente

M. Guillaume Tremblay

- * Mme Raymonde Saint-Germain, Protectrice du citoyen
- * M. Luc Harvey, Régie du logement
- * M. Marc Dufour, CORPIQ
- * M. Hans Brouillette, idem
- * M. Philippe Morisset, idem
- * M. Pierre Ayotte, APAGM
- * M. Luc Fortin, idem
- * M. François Saillant, FRAPRU
- * Mme Véronique Laflamme, idem
- * Mme Nicole Dionne, RCLALQ
- * Mme France Émond, idem
- * Mme Lucie Martineau, SFPQ

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 30 novembre 2010 — Vol. 41 N° 64

**Consultations particulières sur le projet de loi n° 131 — Loi
modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses
lois concernant le domaine municipal (1)**

(Dix heures sept minutes)

Le Président (M. Morin): Bon matin, tout le monde. Comme nous avons le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande, comme à l'habitude, à tout le monde de vérifier vos téléphones cellulaires.

Mme la secrétaire, y a-t-il des remplacements?

La Secrétaire: Oui, M. le Président. M. Villeneuve (Berthier) est remplacé par M. Cousineau (Bertrand).

Le Président (M. Morin): Merci, chère madame. Je vais vous lire l'ordre du jour pour cet avant-midi. On va débiter par les remarques préliminaires. Ensuite, nous recevrons le Protecteur du citoyen et, à 11 h 15 min — et quelques minutes de plus — la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec.

Remarques préliminaires

Donc, nous débiterons sans plus tarder avec les remarques préliminaires. M. le ministre, vous avez 7 min 30 s pour faire...

M. Laurent Lessard

M. Lessard: Oui. Merci beaucoup, M. le Président. Bonjour, tout le monde. Excusez le petit délai, votre temps est toujours aussi important que le mien. Alors donc, pour tous ceux qui ont su attendre sept minutes, je suis prêt à étirer les dernières sept minutes, que tout le monde ne soit pas retranché là-dessus.

Donc, les notes d'aujourd'hui, dans le fond, c'est pour ouvrir, c'est la loi sur... Nécessairement, c'est comme un omnibus, on dira peut-être même un minibus, parce qu'on a encadré un peu le processus d'entrée. On trouvait que ça... Quand arrivait l'automne puis le printemps, tout le monde nous envoyait ça à gauche puis à droite, il n'y avait pas de coordination, donc on a fait des nouvelles règles pour être sûrs que, la bouche d'entrée, ce soit cohérent, qu'on ait le temps de le documenter, qu'il n'y ait pas d'effet surprise lorsque les parties en sont saisies.

Mais nécessairement, à l'occasion de nos travaux, donc, sur le projet de loi n° 131, on aborde aussi la question de la Régie du logement sur un certain volet qui parle de forclusion puis d'autres pouvoirs étendus, donc, suite à différentes décisions de la cour pour venir reconformer le rôle de la régie, que c'est le tribunal approprié lorsqu'il y a à discuter autant des questions de fixation du loyer que de conditions de bail, etc. Donc, on vient donc se rendre à certains arguments, là, qui avaient été évoqués par la loi ou même par d'autres décisions de d'autres... de bancs qui nous faisaient des recommandations par rapport à ça.

Donc, ça touche aussi en général la Loi sur les cités et villes, là, qui vient à toutes les années, autant différentes

chartes, différents thèmes que les municipalités nous abordent soit pour régler quelque chose, se donner un éventail plus large. Donc, en général, c'est de l'ordre d'un projet omnibus. Cette commission est assez habituée à ces circonstances-là. Et on va venir préciser, donc, dans différentes lois, là, certaines modalités.

● (10 h 10) ●

Donc, en général, je ne m'étendrai pas plus que ça, étant donné qu'on a à traiter... Je comprends que les consultations particulières vont porter principalement sur la... bon, à l'occasion qu'on traite de la Régie du logement. Puis nécessairement, parce qu'on traite de la Loi sur la Régie du logement, on va entendre sûrement des groupes qui vont venir nous parler plus largement de quelles sont les attentes pour d'éventuelles modifications. Alors donc, on va se mettre en mode écoute aujourd'hui, puisque ça ne vise que deux, trois points très particuliers, qui est la forclusion, qui est les pouvoirs de la commission, etc... de la régie, excusez. Alors donc, je comprends que les consultations à cette occasion-là, là, visent principalement ça.

Alors, je n'aurais pas d'autre affaire à mentionner. On verra à l'usage chacun des sujets. C'est tellement varié qu'en général... Je ne veux pas en faire un point général sur une affaire particulière. Merci.

Le Président (M. Morin): Merci, M. le ministre. J'invite maintenant le député de Bertrand à nous faire ses remarques préliminaires.

M. Claude Cousineau

M. Cousineau: Oui, merci. Merci, M. le Président. Bonjour, M. le ministre. Bonjour, chers confrères. Alors, écoutez, oui, le projet de loi n° 131 qui est sur la table présentement, ce n'est pas un très gros projet de loi. Il touche évidemment des articles, quelques articles au niveau de la Régie du logement et évidemment quelques articles, parce que c'est un miniomnibus, là, quelques articles du domaine municipal.

Je laisserai peut-être une minute ou deux à mon confrère pour faire quelques remarques préliminaires, mais, moi, je serai bref. Tout ça pour vous dire que le projet de loi, au départ, nous semble très timide par rapport aux auditions que nous avons eues face à la... avec la Régie du logement il y a maintenant un mois, parce qu'il y a plusieurs situations problématiques qui ont été soulevées, et puis je crois qu'il va falloir s'en parler un petit peu. Le projet de loi touche évidemment quatre, cinq articles et vient donner un peu plus de pouvoir aux régisseurs à la Régie du logement, touche aussi à la forclusion. Ça a été souligné d'une façon très, très précise par la Protectrice du citoyen lors de son dernier rapport, qu'il y avait des aménagements à apporter pour pouvoir corriger cette lacune, là. Alors donc, le projet de loi va dans ce sens-là.

Mais je rappellerais au ministre qu'il y a quand même des points que nous avons discutés lors de l'audition

avec la Régie du logement. Je parle, entre autres, des temps d'attente, là, beaucoup trop longs pour le traitement des plaintes, là, le report d'audience en audience, congestion dans le mécanisme de traitement. Ça, ça a été soulevé par différents groupes.

C'est heureux qu'aujourd'hui puis demain ainsi que jeudi nous allons rencontrer différents groupes de propriétaires et de locataires qui vont venir faire le point. Et puis on va sans doute les questionner sur d'autre chose qui n'est pas dans le projet de loi. Alors, on va profiter du fait que ces gens-là soient avec nous, au niveau des propriétaires, puis au niveau des locataires, puis au niveau de la Protectrice du citoyen, pour faire ce travail-là.

On avait soulevé aussi le manque flagrant de régisseurs pour atteindre les objectifs du plan stratégique. Ça, M. le ministre, là, si vous relisez les galées des auditions qu'on a eues avec la Régie du logement, souvent c'est revenu sur le tapis à l'effet que le nombre de régisseurs présentement versus le plan stratégique qui a été mis en place pour jusqu'en 2013, je crois, M. le Président... donc il y aurait peut-être une problématique sur le remplacement ou sur l'ajout de régisseurs.

Mise en place d'un mécanisme de contrôle des loyers pour faciliter la discussion entre les propriétaires et les locataires. Nous, du Parti québécois, on est d'accord avec le principe de la mise en place, de la création d'un registre des baux. Maintenant, on va recevoir des groupes de locataires aujourd'hui puis des groupes de propriétaires. Ça va nous donner l'occasion, là, de demander à ces gens-là de nous préciser leur position, parce qu'à prime abord, du Parti québécois, nous, on n'est pas contre, là, mais on veut bien voir, là, quel est l'esprit dans lequel les gens apportent leur opposition ou leur appui.

Alors, nous, nous ne sommes pas contre le projet de loi, mais on veut bien écouter les arguments des groupes qui vont se présenter devant nous. Sans doute qu'il va y avoir des recommandations aussi. J'ai pu prendre connaissance de différents mémoires. J'ai vu une série de recommandations qui nous demandent peut-être de bonifier certains articles, même s'il y a seulement quatre ou cinq articles. Mais on va voir puis on jugera suite aux recommandations qu'on va avoir. Mais je suis très heureux de recevoir, là, dans les prochains jours, des propriétaires, des associations de propriétaires, des associations de locataires pour qu'on puisse faire la part des choses et puis essayer de voir si, dans un avenir assez rapproché... on puisse avoir, soit cet hiver ou le printemps prochain, des ajouts qui vont faire en sorte de donner plus d'outils à la Régie du logement pour faciliter, là, leur travail et puis pour permettre aux locataires puis aux propriétaires de bien se faire entendre et d'avoir des causes qui vont être entendues rapidement, parce que c'est là que le bât blesse, sur le nombre de régisseurs puis sur le temps d'attente pour certaines causes. On en a parlé abondamment, M. le Président.

Alors, moi, ça va comme ça. Je peux passer... Si vous permettez, M. le Président, mon confrère a peut-être une minute ou deux à faire, parce que c'est un bill omnibus qui touche les affaires municipales aussi, mais c'est assez minime.

Le Président (M. Morin): Oui, M. le député de Bertrand. Merci. Et je vais répondre à votre demande. M. le député de Blainville.

M. Daniel Rathé

M. Rathé: Merci, M. le Président. Alors, tout d'abord, salutations aux collègues des deux côtés. M. le ministre.

Écoutez, effectivement, j'aime l'expression du ministre ce matin, on parle plutôt peut-être d'un minibus que d'un bill omnibus. Mais quand même il y a certaines modifications, là, qui vont sûrement, en tout cas, faire l'objet de questions de notre part, qui à prime abord, effectivement, sont plus des questions, j'allais dire, M. le Président.

On le sait, il y a quelques articles en matière d'affaires municipales. Le projet de loi vient modifier, entre autres, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Loi sur les cités et villes. Il y a une modification aussi au Code municipal du Québec. Entre autres, on parle de retirer les contrats de travail de la liste des contrats qui doivent être publiés au système électronique d'appel d'offres, donc, approuvé par le gouvernement. Alors, on verra, là, quelles sont les raisons, là, qui justifient une telle demande.

L'autre point aussi, c'est qu'on supprime, le projet de loi vient supprimer la possibilité des électeurs de renoncer au droit de provoquer la tenue d'un référendum, ce qu'on appelle, ça, un référendum positif, là, mais uniquement en matière d'urbanisme. Alors, j'aurai peut-être quelques questions aussi ou discussions plutôt que...

Et finalement on parle — mais ça, ça m'allait de soi, j'avais même l'impression que c'était déjà là — de l'exploitation d'entreprise par deux municipalités qui ne doit pas nécessairement être sur les deux territoires, là, un ou l'autre.

Alors, il y a d'autres modifications mais qui sont plus d'ordre technique, M. le Président, là. Donc, c'est le cas de le dire, ce n'est pas un gros omnibus, mais on aura probablement quelques discussions, là, plutôt à titre d'éclaircissement que d'autre chose. Alors, je ne veux pas prendre plus de temps, M. le Président. On a des invités qui sont là ce matin, je pense qu'on a plus intérêt à les entendre. Et je cède la parole, M. le Président, à nos invités.

Le Président (M. Morin): Merci, M. le député de Blainville. Avant ça, je vais faire parler M. le député de Beauce-Nord s'il a quelques remarques.

M. Janvier Grondin

M. Grondin: Merci, M. le Président. Alors, bonjour, tout le monde. Bonjour, les collègues. Bonjour, les fonctionnaires qui accompagnent Mme la Protectrice du citoyen.

Écoutez, moi, un projet de loi omnibus, on le sait, toujours, à chaque fin de session on a toujours un projet de loi omnibus, c'est pour venir régler des petits problèmes qu'on a un peu partout. Ce n'est quand même jamais des gros, gros projets de loi. Mais, moi, en tout cas, je suis toujours content de voir quand on peut discuter avec des associations, des citoyens qui viennent en commission parlementaire nous expliquer leurs problèmes, parce que souvent on rencontre ces problèmes-là dans nos bureaux de comté puis on ne sait pas... Des fois, on dit: Oui, mais on a juste un côté de la médaille. On aime ça avoir l'autre côté de la médaille pour prendre une décision. Et, quand on a des gens comme ça qui viennent en commission parlementaire, bien, donc, ça nous éclaire beaucoup.

Alors, je ne répéterai pas les choses que mes confrères ont dites, là, je pense qu'on va en discuter au long

de ces consultations-là. Et on va essayer de faire le meilleur projet de loi possible pour essayer de régler des problèmes, parce qu'on sait qu'il y a certains petits problèmes, parce qu'on a à faire face dans nos bureaux de comté avec ce genre de problèmes là. Alors, on va essayer d'avoir le meilleur projet de loi possible. Je vous souhaite un bon projet de loi à tout le monde. Merci.

Auditions

Le Président (M. Morin): Merci, M. le député de Beauce-Nord. J'aimerais vous rappeler maintenant que nous recevrons les organismes, qu'ils auront 15 minutes pour exposer leur mémoire, et nous aurons 45 minutes d'échange entre nous.

Donc, maintenant, je recevrais Mme Raymonde Saint-Germain, Protectrice du citoyen. Mme Saint-Germain.

Protecteur du citoyen

Mme Saint-Germain (Raymonde): M. le Président, merci. M. le ministre, mesdames messieurs, membres de la commission... messieurs, pardon, membres de la commission. Mon commentaire ce matin ne portera que sur les dispositions du projet de loi n° 131 qui visent à modifier la Loi sur la Régie du logement afin de lui conférer la compétence en toute matière relative à la fixation de loyer, à la modification d'une autre condition du bail et à la révision de loyer. Cette compétence s'exercerait tant en première instance qu'en révision et s'accompagnerait des pouvoirs pour réprimer les abus de procédure.

D'emblée, je souligne que ces modifications à la loi sont nécessaires pour donner aux régisseurs de ce tribunal administratif la pleine compétence qu'ils doivent avoir afin de rendre justice de façon pleine et entière, nécessaires en particulier depuis le jugement Ngo de la Cour supérieure, qui statuait, le 3 septembre 2009, que la Régie du logement ne peut déclarer la forclusion puisqu'aucun article de sa loi constitutive ne lui attribue explicitement ce pouvoir. En le lui donnant formellement, ce projet de loi, une fois sanctionné, permettra à la Régie du logement de déclarer la forclusion. Elle pourra alors éviter les abus de procédure par des citoyens qui cherchent ainsi à retarder l'exécution d'une décision qui leur est défavorable en profitant de ce vide juridique.

● (10 h 20) ●

J'aimerais vous donner un aperçu des conséquences de l'abus de procédure, aujourd'hui encore possible, sur les citoyens qui en sont les victimes. Ces conséquences, on le notera, sont aggravées du fait que les délais à la Régie du logement sont très longs.

Le propriétaire d'un seul logement s'est plaint au Protecteur du citoyen de ne pouvoir faire exécuter une décision de la régie qui ordonnait l'éviction de son locataire pour loyer impayé. Au moment de l'audition, celui-ci avait accumulé plus de 13 000 \$ en arriérés de loyer. Lorsque le propriétaire a communiqué avec nous, le locataire venait de déposer sa troisième demande de rétractation à la régie, et ce, sans jamais se présenter devant le régisseur pour être entendu. Le locataire a finalement quitté le logement six mois plus tard, mais le propriétaire avait peu d'espoir de récupérer son dû, alors plus de 23 000 \$.

Ainsi, j'estime donc que cette modification apportée à la Loi sur la Régie du logement est pertinente et constitue un apport positif pour les citoyens.

Commentaires sur l'article 16. Cet article du projet de loi attribue cependant une portée rétroactive inusitée à ce nouveau pouvoir de forclusion accordé aux régisseurs. Cette disposition constitue la réponse exceptionnelle du législateur à une problématique spécifique. Il importe cependant que ce type de réponse demeure rarissime.

Puisque l'on veut éviter la perpétuation des abus de procédure et de leurs impacts, dont je viens de donner un exemple, il m'apparaît justifié, pour atteindre ce but, de recourir à une telle disposition. Il semble en effet raisonnable que les décisions de forclusion de la Régie du logement rendues avant la sanction de la présente loi ne puissent être invalidées.

Je me suis néanmoins interrogée, avant de conclure à la nécessité de cet article, sur les conséquences de ne pas prévoir la rétroactivité. Dans les faits et selon les renseignements fournis par la régie, une quarantaine de décisions en forclusion rendues par des régisseurs depuis le jugement Ngo seraient potentiellement visées par l'effet de l'article 16. Parmi ces décisions, celles n'ayant pas encore été exécutées pourraient techniquement faire l'objet d'une demande de rétractation par la partie ayant été déclarée forclose. En l'absence de l'article 16 dans le projet de loi, ces personnes pourraient s'adresser à la Cour du Québec afin de faire invalider la décision de la régie, qui devrait, le cas échéant, de nouveau les entendre. Or, avec la sanction de la loi, détenant désormais le pouvoir de déclarer une partie forclosée en vertu du nouvel article 63.2, le régisseur serait légitimé cette fois de prononcer une décision en ce sens. Je ne vois pas l'intérêt d'aggraver les problèmes actuels de délai des audiences de la régie en n'agissant pas pour empêcher ces situations.

Mon commentaire maintenant portera sur le cadre légal, que je crois devoir être davantage renforcé. Je soumetts aux membres de la commission que ce projet de loi est, à certains égards, insuffisant en ce qu'il n'apporte aucune modification au cadre légal de la Régie du logement pour lui permettre de libérer des régisseurs et de réduire en conséquence les délais dans les causes civiles. Il me semble qu'il y a ici une occasion à saisir par cette commission pour habiliter le tribunal administratif spécialisé en matière de logement afin qu'il puisse rendre justice de manière efficace et économique dans des délais plus raisonnables.

Année après année, les délais avant d'obtenir une audition constituent le principal motif de plainte des citoyens tant à la régie elle-même qu'au Protecteur du citoyen. En 2009-2010, ces délais étaient à l'origine de 48,5 % des plaintes reçues au bureau des plaintes de la régie et de près de 23 % de celles reçues au Protecteur du citoyen concernant la régie.

Dans mon rapport 2007-2008, je recommandais que soit modifié le cadre légal de la régie en matière de causes relatives au non-paiement de loyer afin d'y introduire une procédure différente permettant de libérer les disponibilités des régisseurs en cette matière et d'entendre l'ensemble des demandes dans un délai raisonnable. Je recommandais aussi que l'on s'assure que cette modification respecte les droits fondamentaux de toutes les parties, notamment les procédures qui visent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Essentiellement, cette recommandation vise à ce que les demandes de résiliation de bail pour cause de non-paiement de loyer, qui sont simples à traiter, puissent l'être par des greffiers spéciaux. Compte tenu de l'écart des échelles salariales, le recours à des greffiers spéciaux plutôt

qu'à des régisseurs coûterait environ 33 % de moins pour traiter un nombre équivalent de demandes de résiliation de bail, demandes qui représentent entre 15 % et 20 % du temps des régisseurs. À coût nul, cela aurait pour effet de libérer approximativement 5 % à 7 % du temps des régisseurs pour qu'ils entendent les dossiers plus complexes, soit l'équivalent de deux à trois régisseurs.

D'emblée, j'insiste pour préciser que cette façon serait à l'avantage des locataires comme des propriétaires. On m'opposera que ce qui sera amélioré, c'est le délai pour l'audition des causes pour non-paiement de loyer. Ce n'est pas ce qui est visé par cette mesure. Je rappelle que ces délais sont de 1,3 mois, selon les dernières statistiques, et qu'ils sont parmi ceux qui sont raisonnables.

En fait, l'impact le plus positif de cette recommandation sera, encore une fois, de permettre aux régisseurs de traiter davantage de causes civiles là où les délais sont les plus longs. Voici deux exemples de dossiers pour lesquels une audition plus rapide par des régisseurs aurait été nécessaire.

Le premier exemple, c'est le délai préjudiciable pour une propriétaire âgée qui a été victime du harcèlement de son locataire. La propriétaire d'un duplex vit seule et est âgée de 75 ans, et le comportement de son locataire la rend très craintive et stressée. Elle dépose une demande de résiliation de bail à la régie le 11 juillet 2005 pour obtenir l'expulsion du locataire. Au départ, la demande est considérée urgente, et la première audition a lieu le 25 juillet 2005, ce qui est tout à fait un délai d'urgence.

Malheureusement, le locataire connaît les rouages du système et obtient la remise de l'audition. La deuxième audition dans le dossier aura finalement lieu le 27 juin 2007, presque deux ans plus tard, mais le locataire obtient de nouveau une remise. Le dossier est complexe et il nécessitera plusieurs auditions.

Pendant tout ce temps, la propriétaire continue de subir le harcèlement de son locataire. Ses enfants doivent même embaucher un agent de sécurité pour que leur mère soit en mesure de sortir de la maison. La propriétaire obtiendra finalement la décision de la régie ordonnant l'expulsion du locataire fautif le 25 septembre 2009, soit plus de quatre ans après le dépôt de sa demande. La propriétaire n'était pas au bout de ses peines, puisque le locataire a fait deux demandes de rétractation, lesquelles ont été rejetées par la régie. Il a tenté de porter la cause en appel. La Cour du Québec a rejeté la demande, et le locataire a finalement été évincé le 7 mai 2010. Le délai entre le dépôt de la demande et l'éviction du locataire aura été 1 761 jours; en années, quatre ans et 10 mois.

Un autre cas de délai préjudiciable pour des locataires cette fois. Pour contrôler les hausses de loyer lors d'un changement de locataire, l'article 1950 du Code civil permet à un nouveau locataire de demander à la régie de fixer le loyer lorsque le propriétaire a profité de la situation pour le hausser abusivement.

Un citoyen et ses colocataires louent un logement. Le propriétaire demande un loyer de 1 485 \$ par mois. Quelques semaines plus tard, ces locataires apprennent que leur prédécesseur payait 860 \$ par mois. Les locataires ont donc déposé, le 30 octobre 2007, une demande de fixation de loyer pour un nouveau locataire. En attendant l'audition, les locataires doivent continuer de payer 1 485 \$ par mois. La régie rend sa décision le 25 juin 2008, près de huit mois plus tard. Elle donne raison aux locataires, puisque l'augmentation

était clairement abusive. Le propriétaire doit, en conséquence, rembourser 6 250 \$ à ses locataires.

Le 3 juillet 2008, le propriétaire demande la révision de la décision, ce qui en suspend l'exécution. Un des locataires nous contacte en janvier 2010, puisqu'ils ne sont toujours pas convoqués par la régie. Nous sommes intervenus pour qu'une audition soit fixée dans le dossier. La demande de révision a finalement été entendue le 4 mai 2010, et les locataires ont reçu, le 20 mai de la même année, bien sûr, la décision confirmant la décision initiale de la régie. Les citoyens ont donc attendu presque deux ans avant d'obtenir cette décision, et les colocataires ont malheureusement été obligés de quitter l'appartement entre-temps, n'étant plus en mesure de supporter ces coûts de loyer.

L'actuel libellé de l'article 30.2 de la Loi sur la Régie du logement fait en sorte qu'un greffier spécial peut décider concernant toute demande dont le seul objet est le recouvrement du loyer ou la résiliation du bail mais uniquement s'il y a absence de l'une des parties. En pratique, l'une des parties est absente dans plus de 70 % des cas, et, parce qu'elle n'avise pas de son absence, ces causes doivent être entendues par des régisseurs.

Même en présence des parties, il s'agit pourtant de demandes relativement simples à traiter et qui pourraient l'être par des greffiers spéciaux. Pour ce faire, il suffirait d'amender l'article 30.2 en supprimant la fin de l'alinéa 1, qui se lit ainsi: «...si au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée.» J'en fais une recommandation d'amendement au projet de loi n° 131. Je rappelle que la mise en application de cette recommandation se ferait à coût nul et permettrait même une optimisation de l'affectation des ressources de la régie.

Je conclus, M. le Président, en rappelant que le projet de loi n° 131, par ses dispositions concernant la Régie du logement, veut corriger une iniquité en lui donnant dorénavant le pouvoir de forclusion. Cela était nécessaire pour éviter une usurpation des règles de droit et permettre au tribunal administratif d'exercer sa pleine compétence.

La réalité des délais que doivent encourir les citoyens, locataires comme propriétaires, avant d'obtenir justice auprès de ce tribunal administratif justifie que ce projet soit bonifié. Il pourrait l'être, notamment en donnant aux greffiers spéciaux le pouvoir d'entendre toutes les causes en matière de non-paiement de loyer. Toutefois, ce projet devenu loi ne sera pas une panacée au problème des délais observés à la Régie du logement, qui perdure depuis plusieurs années.

Aussi, je ne crois pas que les seules modifications au cadre légal de la Régie du logement permettront de régler entièrement le problème des délais, mais, compte tenu de l'ampleur du défi en cette matière, il m'apparaît important que le législateur fournisse à la régie le cadre législatif lui permettant d'être la plus performante possible tout en respectant intégralement sa raison d'être. Je vous remercie.

● (10 h 30) ●

Le Président (M. Morin): Merci, Mme Saint-Germain. Maintenant, je vous rappelle... je rappelle aux parlementaires que... 22 min 30 s pour la partie ministérielle, 18 minutes pour l'opposition officielle et 4 min 30 s pour le deuxième groupe d'opposition. Donc, M. le ministre.

M. Lessard: Oui. Merci beaucoup de la présentation qui est faite et des recommandations. Je pense que vous aviez

déjà... vous vous étiez déjà penchée sur le cas dans le temps, principalement sur la forclusion, qui est l'objet de notre projet de loi.

Moi, j'en conviens que le projet de loi minibus ne vient pas réformer en profondeur la Loi sur la Régie du logement. Je vais faire une admission, là, quand on fera une réforme de la loi... puis, ce qui se passe à la Régie du logement, on va faire une loi particulière, on ne va la faire que pour elle puis on va adresser toutes les problématiques. Il y a une... ou deux problématiques qui étaient adressées par des jugements antérieurs, concernant une décision de la cour concernant la compétence de la régie en fixation de loyer et en conditions de bail, qui retournent à deux instances; ça, on veut régler ça. Puis on veut régler aussi les aspects de... les abus de procédure. Ça, c'est l'intention du législateur... Je vais dire ça de même. L'intention du législateur — parce que c'est nous autres — c'est, à cette occasion-ci, de régler une question de compétence puis une question d'abus de procédure. On en a entendu, là; je pense, vous avez donné des exemples dans lesquels vous êtes intervenus. On comprend qu'il n'y a pas de bon sens où est-ce qu'à répétition on empêche, dans le fond, l'exécution d'une procédure, ce qui fait qu'en quelque part il y a quelqu'un qui n'est pas payé ou... et on comprend souvent c'est dans quelle caisse.

Maintenant, concernant... lorsque vous allez un peu plus loin, ce qui n'est pas l'objet du projet de loi, concernant... et vous avez le droit de le faire, évidemment, concernant... Parce que vous avez déjà fait des recommandations dans ce sens-là concernant les greffiers spéciaux pour régler moult dossiers concernant le non-paiement, on dit: C'est à coût nul, mais il faut engager du monde, là. Tu sais, honnêtement, là, il y a l'autre côté où c'est à coût nul, mais il faut engager au moins entre trois et cinq greffiers spéciaux et peut-être plus pour être capables de régler ça. Alors, il y a aussi une question...

Puis je comprends, là, sur l'objectif, doutez-en pas, sur le fait de donner tous les moyens que la justice soit rendue, on en convient. Il y a du travail important qui a été fait à la régie. Honnêtement, dans le temps, on a engagé du monde additionnel. Donc, on a eu un plan pour corriger les délais antérieurs, là, et ça a été fait, donc sur des dossiers plus de deux ans. Puis le personnel qu'on a engagé, il y en a à peu près... plus du deux tiers qui ont été malades, voire malades pour mourir. Alors, c'est sûr qu'on dit: Bien, vous n'avez pas été chanceux, là, mais honnêtement on ne choisit pas ça, là, la maladie, ça se présente même quand on a un plan d'effectifs additionnels. Mais ça s'est concrétisé, et malheureusement il y en a même, je pense, qui en sont décédés.

Alors donc, je comprends, puis on entend bien. Je pense qu'il y a quelque chose de plus qui devrait être fait à la régie. Et ça, c'est le gouvernement qui devra se pencher sur cette question totale là qui couvre l'aspect de rendre une justice abordable et puis que la justice soit rendue. Mais ça fera l'objet sûrement d'un autre débat.

Mais j'apprécie qu'à cette étape-ci, je pense, c'est votre responsabilité de continuer aussi de dire au gouvernement qu'il doit faire quelque chose. J'en suis bien avisé, Mme Saint-Germain, je dois vous le rappeler. Mais vous comprenez qu'aujourd'hui... Puis vous saisissez l'occasion. Puis, moi, j'apprécie qu'on puisse le refaire. Je pense qu'en commission parlementaire, voilà moins de un mois, la régie a dû aller s'expliquer sur ses délais, etc. On réussit tous à comprendre puis on comprend que le monde a été malade,

puis le plan est moins... puis on a réglé des vieux dossiers, mais les dossiers en cours progressent moins rapidement, là, mais, en quelque part, il faudra donc donner un coup de barre, à un moment donné, pour dire: Bien, il faut le régler par les bons moyens, les bons outils. Puis je pense que la présidente du Conseil du trésor en est bien consciente puis nous tend la main maintenant pour aborder la question sur la Régie du logement.

Quant aux autres, je pense, vous faites le tour de la question sur les instances. Je pense, c'est approprié, là, de régler les abus de procédure, etc. L'aspect des greffiers spéciaux nous intéresse, je viens de vous dire ça, on est penchés là-dessus, même si ça demande des ETC additionnels, dans un contexte difficile, mais pas parce que c'est difficile, il y a toujours 65 milliards de budget pareil. Alors donc, on essaie... Maintenant, on est dans un travail de regarder ce que la régie pourrait faire différemment sur les recommandations de la Protectrice du citoyen. Donc, je veux rien que vous dire que vos remarques font l'objet d'un travail actuellement.

Le Président (M. Morin): Mme la Protectrice.

Mme Saint-Germain (Raymonde): M. le Président, là... M. le ministre, je trouve encourageant et intéressant le fait que vous vous penchiez sur une réforme à plus long terme de la Loi sur la Régie du logement et je vous offre la collaboration du Protecteur du citoyen pour votre ministère et pour la régie aussi. Nous avons effectivement des constats et des recommandations à l'interne.

Peut-être revenir seulement sur ma proposition d'amendement. Je suis très consciente que les dispositions du présent projet concernant la Régie du logement mettent l'accent sur la forclusion, mais je pense que l'amendement que je propose permettrait, sans ajout d'ETC additionnels et avec un budget... le budget qui est le même, d'améliorer la performance de la régie en donnant plus de pouvoirs au président dans sa capacité d'affecter et selon les niveaux de postes. Et je pense que c'est une des formes, je dirais, d'allègement administratif du tribunal qui permettrait un meilleur accès à la justice dans le sens de la Loi sur la justice administrative. Et, à mon avis, c'est vraiment une occasion à saisir, et je crois que le Conseil du trésor en serait même satisfait puisque ça permettrait, au fond, une optimisation de la gestion. Donc, c'est une marge de manoeuvre à donner au président.

Le Président (M. Morin): M. le ministre.

M. Lessard: Moi, quand quelqu'un me propose de mieux faire avec la même argent, écoute, moi, j'applaudis la... Maintenant, je travaille aussi avec la régie, qui gère au quotidien tous ces travaux-là. On a la chance d'avoir ici le président-directeur général de la régie, donc le grand responsable de la régie. Si vous voulez, on pourrait peut-être l'entendre sur ce côté-là. Parce qu'on est ici aussi pour donner un complément d'information. Il vient de faire des travaux importants devant la commission. Je pense que, si vous permettez, avec le consentement, là, il pourrait peut-être s'exprimer sur cet aspect-là: On est-u capables, à l'intérieur de la même enveloppe, de gérer les dossiers? Donc, je...

Le Président (M. Morin): Est-ce que... Excusez, M. le ministre. Est-ce que j'ai le consentement? Ça va?

Des voix: ...

Le Président (M. Morin): Oui? Donc, si vous voulez vous identifier, M. le président.

M. Harvey (Luc): Alors, Luc Harvey, président de la Régie du logement. Bonjour. Alors, M. le ministre, M. le Président, membres de la commission, Mme la Protectrice du citoyen, bonjour. Je dois souligner d'emblée que la Régie du logement a toujours excessivement bien collaboré avec la Protectrice du citoyen depuis de nombreuses années, mais particulièrement depuis que je suis à la tête de la régie, il y a déjà... il y aura bientôt trois ans en janvier prochain.

Et d'ailleurs votre rapport annuel 2007-2008 faisait état d'une même recommandation à l'effet de donner des pouvoirs étendus aux greffiers spéciaux, parce que les greffiers spéciaux ont déjà le pouvoir d'entendre des demandes de recouvrement de loyer non contestées, ce qu'on appelle des causes ex parte. Cependant, en pratique, compte tenu du volume qu'on a en fixation de loyer et que ce sont eux qui entendent les causes de fixation de loyer, ils n'ont pas le temps nécessaire pour faire ce genre d'audiences.

C'est sûr que ça libérerait à peu près l'équivalent de 15 % du temps régisseur, et c'est ce qu'on souhaiterait faire. Mais, dans le contexte actuel, étant donné qu'on a dû... Écoutez, j'ai eu trois retraites au niveau des greffiers spéciaux au cours de... jusqu'à tout récemment et je suis astreint à la modalité de remplacement de quatre sur 10 imposée par le Conseil du trésor. Alors, théoriquement, j'aurais dû remplacer 1,8 greffiers spéciaux qui sont partis à la retraite. Alors, j'en avais six qui étaient là, j'en ai perdu trois, il m'en restait trois, il aurait fallu que j'en remplace 1,8. Alors, j'ai décidé de gruger des ETC dans l'organisation pour soustraire à l'application du quatre sur 10 à l'interne, le remplacement des greffiers spéciaux. Alors, j'en ai engagé trois nouveaux et j'ai même nommé un autre greffier spécial qui était au contentieux, de sorte que dorénavant j'en ai six sur sept.

Alors, ça veut dire en pratique qu'on a quand même un volume important pour reprendre le retard occasionné dans les dossiers de fixation de loyer, à peu près 7 000 dossiers qui ont traîné, là, en raison de maladie. J'en ai une qui a été malade un an pour une maladie prolongée. J'en ai qui étaient en préretraite. Alors, il faut vivre avec ces conséquences-là. Alors, j'ai quand même fait l'effort de transformer ces... d'assumer à l'interne le déficit d'ETC pour combler et remplacer pleinement les greffiers spéciaux qui ont quitté à la retraite, et vous comprenez pourquoi. Alors, c'est sûr qu'un assouplissement à ce niveau-là, sur la règle du quatre sur 10, à tout le moins pour les activités du tribunal, nous donnerait un coup de main important.

Maintenant, je pense qu'il faudrait engager... vous dites deux à trois greffiers spéciaux pour faire le recouvrement non contesté. Je l'estime plutôt à trois ou quatre, mais ça, c'est une question de détermination de durée d'audiences, etc. Mais ça, c'est toujours des choses qui peuvent être faites. Cependant, je suis toujours astreint aux mêmes enveloppes d'ETC. Et je suis allé à l'interne gruger ce qu'il fallait pour maintenir les greffiers spéciaux. Je ne peux donc pas, à l'interne, absorber les ETC manquants pour engager trois ou quatre greffiers spéciaux, là, actuellement. Et un amendement à ce stade-ci, sans les assouplissements budgétaires nécessaires via le Conseil du trésor, ça m'apparaît presque impossible dans le contexte actuel, à moins d'assouplissements budgétaires.

● (10 h 40) ●

Le Président (M. Morin): Merci, M. Harvey. Mme Saint-Germain.

Mme Saint-Germain (Raymonde): Alors, M. le Président, le président de la régie a insisté sur ce qui ne pouvait pas être fait et ce qu'il a pu faire par ailleurs. Moi, j'ajoute ce qui pourrait être fait de plus. D'abord, la proposition d'amendement permettrait de dégager davantage de masse salariale en embauchant des avocats greffiers spéciaux plutôt que des régisseurs, et on connaît l'écart salarial, donc il y a là une économie à la masse salariale. Il y a une possibilité de masse salariale additionnelle non utilisée à la Régie du logement, qui pourrait être présentée au Conseil du trésor sur une base minimalement temporaire pour faire l'embauche de personnes qui permettraient de diminuer l'arriéré qui est quand même extrêmement important et préjudiciable aux citoyens. Et, dans ce contexte-là, ça, ça fait partie, je dirais, des mesures qui visent le personnel.

Maintenant, il y a d'autres mesures d'optimisation qui pourraient certainement être regardées. Quand on pense que la Régie du logement envoie encore les décisions dans une enveloppe, alors que ce sont des décisions de nature publique, l'utilisation de l'Internet, l'allègement, la simplification des procédures pour d'ailleurs répondre davantage à la Loi sur la justice administrative au niveau de la diligence, je pense qu'il y a aussi des efforts d'optimisation à faire dans l'administration de la régie, qui permettraient finalement d'atteindre des objectifs, en tout cas, de performance accrue à ce niveau-là.

Le Président (M. Morin): Merci, Mme Saint-Germain. M. le ministre.

M. Lessard: Oui. J'apprécie toute l'ouverture aussi que vous démontrez. Un, je pense que je vais essayer de vous user, dans la prochaine année, sur tout ce que vous avez pu dégager d'expertise, parce que, honnêtement, je pense que, même s'il y a bien des affaires qui ont été faites, il faut faire de quoi de neuf et de différent pour atteindre... parce que c'est les... on reproduit toujours les mêmes problèmes, donc il faut peut-être le prendre... Vous avez des propositions intéressantes. Moi, je vais donc solliciter votre collaboration là-dedans et l'ouverture à vos propositions pour qu'on fasse une loi juste sur la Régie du logement à laquelle on adresse différentes... Ça ne sera pas parfait certainement, mais ça va être beaucoup mieux que qu'est-ce qu'on peut faire aujourd'hui avec les ETC.

J'ai besoin aussi de la collaboration du Trésor, qui m'a ouvert la porte à regarder différemment. Parce que, quand même qu'on dit deux, trois ETC, quatre ETC, dans ce temps-ci, les finances étant ce qu'elles sont... Mais, malgré ça, la présidente me dit: Regarde, il faut adresser la question sur la justice, les dossiers. On a beau faire une gymnastique, les sources de financement dedans sont multiples pour que le président puisse atteindre des résultats, mais, à long terme, avec les volumes importants puis peut-être des outils de modernisation qui viendraient, je pense, diminuer le temps utile de traitement puis... Il faut se moderniser.

Alors, là-dessus, moi, je suis très ouvert, et on prend un engagement qu'on puisse lancer des travaux là-dessus pour s'assurer d'avoir une modernisation de cette loi-là, qui peut-être date un peu et puis qu'on aurait une bonne occasion de le faire. Alors, moi, je prends la balle au bond. Peut-être, le président voulait compléter? Moi, ça compléterait mon

intervention. Puis je voulais vous remercier. On apprécie, puis on a fait un bout, mais il en reste encore un grand bout à faire.

Le Président (M. Morin): Merci, M. le ministre. Est-ce que vous avez quelque chose à ajouter, M. le président?

M. Harvey (Luc): Brièvement.

Le Président (M. Morin): Oui, c'est en plein... Vous avez lu dans mes pensées.

M. Harvey (Luc): Alors, au niveau du financement, Mme Saint-Germain, ce que vous ignorez peut-être, malgré que c'est public, au niveau du financement au Conseil du trésor, vous vous rappelez du fameux plan de relève qui avait été mis sur pied en 2006-2007, où on avait ajouté huit régisseurs de façon temporaire, le programme était financé à raison de 1,3 million par le ministère des Affaires municipales et la Société d'habitation, qui assumaient chacun 50 %. C'est donc dire que les ressources financières à l'interne étaient déficientes et qu'on n'avait même pas l'argent pour les financer. Et, lorsqu'on a dû reconduire pour les quatre régisseurs qui n'avaient pas pris leur retraite mais qui, heureusement pour nous, avaient décidé de rester en selle jusqu'à... pour un prochain mandat de deux ans, il a fallu refinancer, et non pas à l'intérieur du budget de la Régie du logement, à la hauteur de 998 000 \$ entièrement financé par le ministère des Affaires municipales. Alors, quand vous dites et vous pensez que j'ai de la marge de manoeuvre à l'interne au niveau salarial, je n'en ai pas, de marge de manoeuvre.

Cependant, il y a peut-être de l'espoir au bout du tunnel. Vous parlez d'optimisation au niveau de l'expédition des avis et des décisions. Nous avons, dans notre plan stratégique, et je vous en ai fait part lors de ma comparution le 28 octobre dernier, un objectif qu'au 31 mars 2012 nous pourrions analyser une nouvelle façon de faire pour expédier les avis et les audiences. Alors, j'ai une... Je ne veux pas annoncer la nouvelle encore parce que, moi, j'ai déjà signé ma partie d'entente, mais il reste un autre partenaire qui va signer, lui, sa partie d'entente pour qu'on fasse faire... à l'extérieur avec une autre organisation. Écoutez, c'est un secret de Polichinelle, c'est avec la Commission des lésions professionnelles, avec qui on est en partenariat avec notre prochain système informatique, qui, eux, vont prendre en charge, au cours des prochains mois, l'expédition des avis et des décisions, ce qui veut dire que je dégagerai une petite masse d'ETC pour tous les gens qui pliaient des décisions, qui mettaient ça dans les enveloppes, alors que ça va être fait d'une façon mécanique... enfin, la CLP est en train d'analyser, ils ont des méthodes là-dessus assez avancées. Alors, c'est une bonne nouvelle en ce qui nous concerne. J'espère que le président de la CLP ne m'en voudra pas d'avoir scoopé sa signature sur le projet d'entente. Alors, je pense que c'était déjà dans les cartons, et, à titre d'indication, ça répond à une de vos préoccupations, et je vous en remercie.

Le Président (M. Morin): Merci, M. le président. Mme Saint-Germain, est-ce que ça va?

Mme Saint-Germain (Raymonde): M. le Président, je pense, ça va très bien. L'important, c'est de voir qu'il y a une recherche, qui me semble très sérieuse et bien

intentionnée, de solutions concrètes. Alors, vous pouvez compter effectivement sur ma collaboration.

Le Président (M. Morin): Merci, chère madame. Est-ce qu'il y a d'autres interventions du côté ministériel? Non? Ça va? M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui. Merci, M. le Président. Bonjour, Mme Saint-Germain, bonjour, M. Dussault. Alors, bienvenue. Vous nous présentez un mémoire ce matin, en fin de compte, qui est simple mais qui va directement au but. Et puis vous nous donnez des exemples que vous nous aviez déjà donnés dans votre rapport annuel, dans la section Régie du logement. Et puis, pour nous, c'est très clair, c'est très pédagogique et puis ça parle. Lorsqu'on donne ces exemples-là devant les caméras, bien les gens comprennent les délais immenses qu'il peut y avoir à la Régie du logement dans certains cas.

Maintenant, juste avant de vous poser deux, trois questions, parce que c'est assez clair, je ramasse la balle au bond. Le président, M. Harvey — vous permettez? — a mentionné que le plan de relève qui a été mis en place, bon... en 2006, je crois?

Une voix: 2006-2007.

M. Cousineau: 2006 Oui? Bon, ça a apporté un petit peu de baume sur les plaies de la Régie du logement. Mais il précisé un mot, plan de relève «temporaire». Alors, le mot «temporaire», là, ça donne des frissons dans le dos. Il aurait fallu que ce soit un plan de relève permanent et à bonifier pour les années à venir. Parce que vous avez suivi sans doute les travaux de la commission lorsque nous avons auditionné la Régie du logement, puis le président nous a clairement démontré qu'avec le plan stratégique qui est sur la table présentement, s'il n'y a pas de bonification au niveau de la régie... au niveau des régisseurs, par exemple, on va tourner en rond puis on n'est pas sûr d'atteindre les objectifs. Alors ça, c'était juste entre parenthèses.

Ce qui est intéressant dans le rapport que vous nous avez remis... dans le mémoire que vous nous avez remis au mois de novembre... Parce que tantôt vous avez parlé de la possibilité... Vous trouvez des solutions puis vous donnez des solutions au ministre, là, pour bonifier cette loi-là pour permettre à la Régie du logement d'avoir un peu plus la tête sortie de l'eau. Puis vous nous aviez dit, à ce moment-là: Compte tenu... Je vous cite, là, dans le rapport... dans le mémoire du mois de novembre: «Compte tenu de l'écart...» Pardon?

Une voix: ...

M. Cousineau: Ah oui! D'accord, d'accord, d'accord. Oui, oui. Excusez. Dans le mémoire d'aujourd'hui, je vous cite, là: «Compte tenu de l'écart [de l'échelle salariale], le recours à des greffiers spéciaux plutôt qu'à des régisseurs coûterait environ [30 %] de moins pour traiter un nombre équivalent de demandes de résiliation de bail, demandes qui représentent 15 % à 20 % du temps des régisseurs.» Alors, vous apportez une solution. Vous dites au ministre: Mais, regardez, là, il y a peut-être lieu de revoir ça d'une façon très approfondie pour permettre aux greffiers spéciaux de faire un travail. Puis vous nous expliquez que ça serait à coût nul au bout de la ligne. C'est là-dessus que je comprends,

là, que... Quand vous dites: On pourrait arriver, à coût nul, à donner plus de service et puis à faire en sorte de désembourber tout le mécanisme, si je vous comprends bien, c'est ça, là, cette recommandation-là, vous la souhaitez puis vous dites au ministre: Bien, allez voir au Conseil du trésor parce qu'il y a sûrement moyen de faire quelque chose. Puis même vous n'aurez peut-être même pas besoin d'aller au Conseil du trésor, il ne suffit que d'apporter des modifications et puis... C'est ça, le message que vous lancez au ministre, aujourd'hui.

Le Président (M. Morin): Mme Saint-Germain.

● (10 h 50) ●

Mme Saint-Germain (Raymonde): Tout à fait, M. le Président. Si on regarde... Moi, j'aime bien donner des exemples concrets. Si on regarde la réalité de ces causes pour non-paiement de loyer, d'abord c'est presque 52 % des causes qui sont entendues par la Régie et ce sont les causes les plus factuelles. Il faut faire une preuve factuelle. Alors, il y a le locataire, il y a le propriétaire. Dans 70 % des cas, je le disais, le locataire ne se présente pas et n'informe pas à l'avance de son absence, et là il faut donc faire la preuve qu'on a payé ou pas. C'est quelque chose qui est simple à constater. Ces causes-là s'entendent en termes de minutes. Et on ne parle même pas de demi-heure, là, on parle de cinq minutes, quatre minutes.

Alors, les greffiers, qui coûtent moins cher, qui sont par ailleurs des avocats, pourraient vraiment agir de manière aussi efficace avec un coût moins élevé et permettre que la masse salariale actuelle soit dégagee pour faire en sorte qu'on engage des régisseurs, qui, eux, sont des juges administratifs qui entendraient les causes les plus complexes et pour lesquelles les délais sont vraiment les plus importants. Et ça, il n'y a même pas nécessité de recourir au Conseil du trésor. Si l'amendement que je propose est adopté, le président, à ce moment-là, est habilité à agir de cette façon-là. Alors, ce serait une gestion vraiment beaucoup plus efficace.

Je voudrais revenir, si vous me permettez, M. le Président, sur un autre commentaire qu'a fait M. le député et que je trouve effectivement en lien avec ce que je disais. C'est que, pour ce qui est du plan de relève, en fait, il a été temporairement approuvé pour la Régie, je ne crois pas que ce soit un plan qui doit devenir permanent. Et, moi, je suis la première à être d'accord avec le fait qu'il faut éviter de permanentiser des postes là où ce n'est pas nécessaire. Mais je pense que ce plan de relève, sa durée de trois ans manifestement était trop courte, d'autant plus qu'il y a eu... et ça, il faut juger de la réalité, il y a eu cette difficulté au niveau des congés maladie à la Régie. Des gens très malades, bon, un régisseur, deux, trois sur 36, c'est quand même important en termes d'impact sur le nombre de décisions. Alors, moi, je pense que ce plan de relève devrait être reconduit d'une manière ciblée. Mais éventuellement, avec l'ensemble de l'optimisation, y compris au niveau administratif, je pense que ce ne sera pas nécessaire d'ajouter un nombre d'ETC à la Régie du logement. Je pense qu'il y a moyen de faire autrement.

Le Président (M. Morin): M. le député.

M. Cousineau: Merci. Merci. Évidemment, dans votre mémoire, bien, c'est très clair. Les exemples que vous nous donnez, bien, on a un petit peu de frissons dans le dos lorsqu'on voit le nombre d'années que ça peut prendre pour

régler certaines situations, là. Vous apportez des... Vous faites des recommandations au ministre en disant: Bien, regardez, là, le projet de loi qui est sur la table, le projet de loi n° 131, bien, ça vient régler certaines choses très minimes. Vous dites exactement la même chose que beaucoup de groupes de propriétaires et de locataires, qui disent: Bien oui, d'accord, puis on n'est pas contre le principe de ce projet de loi, sauf qu'il y a... Il y a des problématiques au sein de la Régie du logement, où c'est très important, puis il va falloir, à un moment donné, se pencher pour donner plus d'outils à la Régie du logement. Ça, vous dites ça clairement.

Mais vous ne vous êtes pas prononcée sur des questions de l'heure qui... Ce n'est peut-être pas votre rôle, mais, si vous pouvez nous donner votre opinion, bien, elle sera la bienvenue, concernant... Les locataires demandent un registre des baux. C'est des demandes qui se font régulièrement au niveau d'un registre des baux pour faciliter, là, les communications entre les locataires et les propriétaires ou pour permettre aux locataires de mieux voir ce qui s'est passé avant leur arrivée dans le logement. Par contre, les propriétaires, eux autres, sont tout à fait en désaccord. Mais, vous, est-ce que vous avez... est-ce que vous vous êtes fait une tête là-dessus? Est-ce que vous pouvez nous donner votre opinion? Parce que je sais que ce n'est pas vraiment dans votre mandat de vous prononcer sur la mise en place ou non d'un registre des baux, mais peut-être que vous pouvez nous donner vos impressions.

Le Président (M. Morin): Mme Saint-Germain.

Mme Saint-Germain (Raymonde): M. le Président, tout en comprenant l'intention des locataires, au fond, qui est, comme vous le disiez, de permettre une meilleure communication mais aussi, je dirais, une plus grande transparence notamment dans la connaissance de l'information officielle qui est liée au parc locatif, donc aux logements pour d'éventuels locataires, je suis très prudente et très réservée face à la solution qu'ils identifient parce qu'elle n'a pas été financièrement estimée de manière, là, vraiment indépendante et documentée. Il y a un chiffre qui circule, qui est de l'ordre, si j'ai bien lu, de 14 millions, ce qui m'apparaît très élevé et...

Une voix: ...

Mme Saint-Germain (Raymonde): Pardon?

M. Cousineau: Pour la mise en place?

Mme Saint-Germain (Raymonde): Pour la mise en place. Et, de toute façon, indépendamment de ce chiffre, je ne suis pas certaine que c'est la solution... en tout cas, minimalement, que ce serait la première solution pour atteindre l'objectif qui est fixé. Il y a peut-être des solutions plus simples, qui seraient l'obligation pour le propriétaire, par exemple, de fournir dans un bail l'information pertinente concernant l'état du logement, ou en annexe à un bail, ou de toute autre manière.

Mais faisons attention d'avoir des solutions dont le coût est disproportionné eu égard à leurs bénéfices sur le problème qu'on veut régler. Je pense que les propriétaires soulèvent une question intéressante. Oui, plus de clarté, plus de transparence, une meilleure protection d'un éventuel locataire, comme il y a aussi des enjeux de protection des propriétaires. Mais, sur ce registre-là, je pense qu'il faut poser

beaucoup de questions et examiner vraiment concrètement, voir les expériences ailleurs aussi avant, à mon avis, de s'engager.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Merci. Ce qu'on entend souvent — et puis peut-être que j'aimerais avoir vos réactions là-dessus — c'est que c'est souvent aux locataires de se présenter à la régie pour contester la hausse du loyer. On nous demande souvent pourquoi que ce n'est pas le contraire, pourquoi que ce n'est pas le propriétaire qui doit justifier la hausse de son loyer en fonction des travaux qu'il a faits l'année précédente?

C'est une question qui est souvent posée. Je vais la poser aussi aux autres groupes qui vont se présenter: Est-ce que c'est envisageable de laisser le fardeau au propriétaire de démontrer ou de prouver que sa hausse de loyer, elle est raisonnable par rapport aux rénovations qu'il a faites l'année précédente? Parce que c'est toujours le locataire qui doit se présenter ou qui doit signifier... se plaindre de la hausse du loyer.

Le Président (M. Morin): Mme Saint-Germain.

Mme Saint-Germain (Raymonde): Écoutez, c'est une question sur laquelle je vais être quand même prudente parce qu'il y a des enjeux, là, d'ordres différents. Ce qui est clair, c'est que les hausses de loyer par les propriétaires connaissent déjà un certain nombre de limites, dans le sens où il y a quand même une fourchette ou un niveau de hausse qui paraît raisonnable qui est suggéré par la régie et qui sert de base aux décisions du tribunal lorsque vient le temps de juger si la hausse est abusive ou non.

Je n'irai pas au-delà de ça, sinon pour dire que manifestement toute solution que pourrait envisager la régie, qui permettrait l'allègement de l'exercice du recours au tribunal, qui faciliterait la fixation et la régulation des loyers d'une manière qui soit juste et raisonnable, autant pour les locataires que pour les propriétaires, serait vraiment bienvenue. En cette matière-là, il y a peut-être matière à faire davantage de prévention des recours. Mais, au-delà de ça, pour l'instant, ce n'est pas une question sur laquelle j'ai suffisamment examiné, là, la situation. Et il faut dire que nos plaintes en provenance de locataires ne sont pas principalement de cet ordre-là.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui, M. le Président. Bon, on parle de la hausse des loyers, là. Et puis, dans les plaintes que vous recevez... Revenons à la Protectrice du citoyen. Les plaintes que vous recevez, c'est clair que la Régie du logement, à chaque année, donne un pourcentage... un écart, non?

Mme Saint-Germain (Raymonde): ...

M. Cousineau: Une estimation, bon, une estimation de ce que serait... de ce que devrait être la hausse des loyers. Mais ce qu'on entend puis... voyez-vous, ce qu'on entend de la part des associations de locataires, c'est que c'est beaucoup plus que ça. À chaque fois, on se ramasse avec un 4 %, 5 %, là, et puis il y a des plaintes dans ce sens-là. C'est quoi, le pourcentage des plaintes concernant la hausse abusive des loyers, par rapport à l'ensemble des plaintes que vous recevez?

Mme Saint-Germain (Raymonde): Alors, je vais vous donner nos... justement la ventilation de l'ensemble des plaintes sur les trois dernières années. Et ça, les chiffres que je vais vous donner, à ce moment-là, sont à partir de... c'est ça, 2006 à 2009-2010 inclusivement. Donc... Alors, dans l'ordre, c'est: 41 % de tous les motifs de plainte sont en lien avec le respect de la Loi sur la justice administrative et elles étaient fondées. Les principaux services visés sont, dans l'ordre: le maître des rôles, avec 27,2 %; les régisseurs, avec 20,7 %; et les agents d'information, avec 12,1 %.

La région de Montréal se distingue avec un volume de plaintes supérieur à son poids démographique. Donc, on voit, évidemment, ça reflète tout le problème du parc immobilier, en particulier locatif, là, de la région de Montréal.

Et 9 %, donc... La célérité compte pour 30,8 % de nos plaintes; la clarté de l'information préalable, donc préalable avant qu'une transaction soit conclue entre un propriétaire et un locataire, pour 21,3 %; et la clarté des décisions, pour 15,3 %; souplesse et simplicité des procédures aussi également, pour... ça, c'est pour 7,3 %. Donc, autant des propriétaires que des locataires d'ailleurs se plaignent du manque de souplesse des procédures.

Et, je vous dirai, ça, ça peut être intéressant de savoir que les plaintes fondées, les motifs fondés, 34 % étaient le fait des propriétaires et... pardon, 34 % étaient le fait des locataires et 27 % des propriétaires. Donc, démontre un certain équilibre.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui, M. le Président. Mme Saint-Germain, avez-vous objection à déposer le document à la commission pour qu'on puisse en avoir des copies?

Mme Saint-Germain (Raymonde): Je n'ai pas d'objection. J'ai un document annoté, mais mes notes sont absolument transparentes.

M. Cousineau: Bien, vous êtes bien gentille. Merci. Alors, pour moi, c'est tout. Je crois que mon confrère a des questions. Merci, Mme Saint-Germain.

Le Président (M. Morin): M. le député de Blainville, vous voulez intervenir, vous, là.

● (11 heures) ●

M. Rathé: Merci beaucoup, M. le Président. D'abord, Mme Saint-Germain, bon matin à vous, M. Dussault, également. Merci d'être là. En fait, une question de clarification, peut-être, à mon endroit, étant plus versé du côté municipal que du côté de la Régie du logement. Ce qui m'étonne un peu, c'est que vous nous dites... En fait, c'est que, lorsque les deux parties sont présentes, c'est normalement un greffier spécial qui va régler... ou en tout cas qui va entendre une cause de résiliation de bail ou de recouvrement de loyer. Et vous nous dites que, si une des deux parties est absente, à ce moment-là, on doit aller du côté des régisseurs. Donc, j'imagine que ça a pour effet de reporter la cause, si je comprends bien ce que vous me dites. Je voudrais savoir si c'est le cas.

Alors, si, par exemple, un matin, une des deux parties n'est pas présente, donc la cause, j'imagine, est reportée. C'est, premièrement, ma question. Et j'allais vous demander: Et, si c'est le cas, combien de fois comme ça est-ce qu'on peut le faire? Parce que... En tout cas. Et peut-être que je

suis dans l'erreur, là, je voudrais juste comprendre... En fait, ce que je voudrais, c'est comprendre le processus, parce que, pour moi, là, il n'est pas clair.

Le Président (M. Morin): Mme Saint-Germain.

Mme Saint-Germain (Raymonde): Alors, le processus, présentement, en vertu de la loi, fait en sorte que le président du tribunal — et il pourra me corriger, je pense qu'il le fera avec plaisir, si je fais une erreur — le président du tribunal peut désigner un greffier spécial qui, lui, va entendre la cause de non-paiement ou recouvrement de loyer. Il peut le faire dans la mesure où les parties en présence se présentent. Autrement, la cause est reportée et doit être entendue par un greffier, qui est un greffier évidemment nommé par le Conseil des ministres, c'est un juge administratif. Et donc, le greffier, à ce moment-là... ça suspend vraiment l'audition.

L'autre volet de ma recommandation, c'est que le greffier peut aussi, bien sûr, entendre toutes ces causes, même quand les parties sont en présence. Et ce sont des causes simples qui se gèrent rapidement, et dans... le juge, pardon, administratif. Et, dans cette perspective-là, je pense que... Que 15 % à 20 % du temps des juges administratifs soit consacré à l'audition de ces causes m'apparaît chèrement payé.

Le Président (M. Morin): Merci, Mme Saint-Germain. Je crois que M. le président a une correction à faire. Il ne nous reste que... moins de deux minutes. Donc, M. le président, soyez court et bref.

M. Harvey (Luc): C'est strictement une question de précision. C'est l'inverse, c'est qu'à la Régie du logement les régisseurs ont pleine compétence pour entendre tout type de causes, causes civiles contestées, non contestées, fixations contestées, non contestées. Le greffier spéciale a un pouvoir limité, celui de faire de la fixation, contestée ou non, entendre des recouvrements de loyer non contestés et des demandes de dépôt de loyer.

En pratique, les dépôts, les demandes de recouvrement, il n'y en a pas chez les greffiers spéciaux actuellement, depuis des années. Alors, ils n'entendent que des dossiers de fixation de loyer. C'est le régisseur qui entend tout autre type de dossier contesté, sauf la fixation qui peut être contestée et entendue par un greffier spécial.

Le Président (M. Morin): Merci, M. le président. M. le député de Bertrand, vous avez encore une minute.

M. Cousineau: Oui. Bien, une petite question supplémentaire. Lorsqu'un propriétaire demande une résiliation de bail, souvent les locataires se plaignent qu'ils n'ont pas l'occasion d'aller préciser pourquoi leur situation, elle est difficile. Ça peut être parce que la personne n'a pas reçu son chèque de... voyons, d'assurance, d'assurance-emploi ou... Bon. Est-ce que vous recevez des plaintes en grande quantité là-dessus, sur des locataires qui demandent d'être entendus pour justifier leur situation lors d'un non-paiement de loyer?

Le Président (M. Morin): Soyez très brève, Mme Saint-Germain.

Mme Saint-Germain (Raymonde): Oui. Nous en recevons, très peu. Et, dans ces cas-là, nous agissons sur la

source du problème. Si c'est une indemnisation qui vient soit de l'aide de dernier recours, allocation de la CSST ou indemnité de la Société de l'assurance automobile, nous téléphonons pour faire en sorte d'accélérer le paiement lorsqu'il est dû. Mais nous considérons que, dans ces situations-là, le fardeau de la preuve est vraiment celui du locataire, et l'organisme public qui doit agir n'est pas la régie mais l'organisme payeur, s'il est en défaut ou en retard de paiement.

Le Président (M. Morin): Merci, Mme Saint-Germain. M. le député de Beauce-Nord? Vous avez 4 min 30 s.

M. Grondin: Merci, M. le Président. Écoutez, moi, ça va être un peu dans le même sens que mon collègue. Les gens peuvent profiter du système, dire: Bien, c'est simple, à chaque fois que ma cause passe, je ne me présente pas, alors. Puis ils font ça pendant nombre d'années. Alors, je me dis... C'est sûr que c'est peut-être un pourcentage très minime qui fait ça. De toute façon, je pense que ça doit être un pourcentage minime qu'on a qui profitent de... qui ne paient pas leur loyer. La plupart des gens paient leur loyer. Mais ce pourcentage-là qui a compris ça dans le système, peut toffer ça deux, trois ans, puis là on voyait, dans vos exemples, des fois cinq, six ans. Ça n'a pas d'allure. Alors, il faudrait faire quoi? Il faudrait aller modifier la loi pour dire: Tu ne te présentes pas, tu es coupable? J'imagine qu'en modifiant peut-être les lois on pourrait aller faire en sorte que ce temps serait diminué?

Le Président (M. Morin): Mme Saint-Germain.

Mme Saint-Germain (Raymonde): Bien, le risque de ce type d'abus, il n'est pas si minime. Quand on regarde le pourcentage des causes qui sont entendues par la régie, 51,8 % sont des causes de non-paiement ou de recouvrement de loyer, et, dans 70 % des cas de non-paiement, les parties en présence... ou l'une des parties — généralement le locataire — ne se présente pas. Donc, le risque, effectivement, d'abuser des procédures et d'avoir des procédures dilatoires, il est quand même significatif.

C'est pourquoi, moi, je pense que du seul fait de donner au président du tribunal la possibilité d'avoir des greffiers qui entendraient l'ensemble de ces causes-là, que les parties se présentent ou pas, serait, à mon avis, une amélioration de la diligence, de la capacité d'être... diligente du tribunal et de rendre justice, ce qui n'enlèverait pas par ailleurs au citoyen — en l'occurrence, un locataire — son droit de révision devant la régie par, cette fois, un régisseur.

Le Président (M. Morin): M. le député de Beauce-Nord.

M. Grondin: Bien, on a vu dernièrement, dans des émissions comme *Enquête*, des loyers complètement insalubres puis que les locataires n'avaient pas beaucoup de prise sur les propriétaires pour faire rénover leurs logements. Je sais bien qu'on n'en parle pas dans ce projet de loi là, mais il reste que... Là, on parle beaucoup des locataires, mais là il y a des propriétaires qui ont une part de responsabilité aussi, en louant des loyers qui sont complètement... Personne ne vivrait là-dedans, là. Je me posais même la question si, à la régie, il n'y en a pas quelques-uns qui sont dans des loyers comme ça. S'ils sont tous malades, est-ce qu'ils sont dans

des loyers où il y a des champignons? Est-ce qu'il va y avoir... Est-ce que, dans... Je ne sais pas, moi, on peut-u aller mettre des dents à un projet de loi pour être capable de protéger aussi les locataires qui sont dans des loyers semblables?

Le Président (M. Morin): Mme Saint-Germain.

Mme Saint-Germain (Raymonde): Alors, je vais, moi, brièvement, répondre à cette question-là, et, encore une fois, le président de la Régie est bien habilité pour y répondre. Il existe présentement, dans les types de causes qu'entend la Régie, une catégorie qui s'appelle les causes civiles urgentes. Il y a aussi... Et, dans ces causes civiles urgentes, toutes les considérations qui sont liées à la santé ou à la sécurité des locataires, bien sûr, sont priorisées. Alors, la situation que vous décrivez, M. le député, serait considérée au niveau des causes civiles urgentes et prioritaires, même.

Actuellement — et c'est là-dessus que, moi, je crois que les délais doivent encore être améliorés — le délai d'audition est, en moyenne, de 8,4 mois. Pour la dernière année, il a été de 8,6 mois. Et les causes civiles urgentes, c'est 1,4 mois. Donc, c'est de l'ordre, je dirais, du choix du tribunal de prioriser ces causes-là. Mais, si ces causes ne sont pas priorisées et vont dans les causes dites civiles prioritaires, c'est quand même 8,6 mois au cours de la dernière année. Donc, encore une fois, toutes les mesures qui permettraient de diminuer les délais à la Régie du logement en traitant en priorité des situations comme celles que vous décrivez doivent vraiment être mises en place.

Le ministre parlait tout à l'heure d'une bonification plus large de la Loi sur la Régie en prenant en compte de plusieurs situations, et j'interprète, mais je comprenais que ça voulait aussi inclure toute situation qui pouvait amener des modifications de nature administrative pour améliorer l'optimisation et l'efficacité du tribunal. Je pense qu'effectivement c'est requis, c'est nécessaire.

Le Président (M. Morin): Merci, Mme Saint-Germain. Merci, M. le député de Beauce-Nord. Mme Raymonde Saint-Germain, Protectrice du citoyen, M. Claude Dussault, vice-protecteur, Services aux citoyens et aux usagers, merci beaucoup. Nos échanges ont été très fructueux. Merci.

Maintenant, j'inviterais les membres de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec à prendre place.

Je suspends quelques minutes.

(Suspension de la séance à 11 h 9)

(Reprise à 11 h 11)

Le Président (M. Morin): Nous sommes de retour. Messieurs de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, je vous inviterais à vous présenter, et la personne qui prendra la parole présentera ses coéquipiers. Allez.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)

M. Dufour (Marc): M. le Président, membres de la commission, M. le ministre, M. le président de la Régie du logement, merci de nous permettre de nous exprimer, de vous livrer nos commentaires sur le projet de loi n° 131.

Mon nom est Marc Dufour, je suis président de la Corporation des propriétaires immobiliers, qu'on appelle

généralement la CORPIQ. À ma gauche, Hans Brouillette, notre directeur des relations publiques, et, à ma droite, Me Philippe Morisset, qui est membre du comité du Barreau du Québec... membre du comité de liaison du Barreau du Québec avec la Régie du logement.

Vous me permettez de dire quelques mots pour présenter notre corporation. Vous savez que c'est une corporation à but non lucratif qui regroupe 12 000 membres à travers le Québec. Nous sommes présents dans les principales régions du Québec. Nous rejoignons 50 000 propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels par nos publications.

Le profil de notre membership. Souvent, on est porté à croire que les propriétaires immobiliers, ce sont des gros propriétaires, des riches. Eh bien, au Québec, il faut savoir que 80 % des propriétaires d'immeubles, ce sont de petits propriétaires, des propriétaires de trois, quatre, cinq, six logements. Il faut savoir que, dans les autres provinces canadiennes, dont l'Ontario, par exemple, c'est exactement le contraire, 80 % des logements appartiennent à 20 % des propriétaires. La majorité des... un très grand nombre de propriétaires au Québec, il y en a 275 000 à peu près, 275 000, 280 000, plusieurs d'entre eux habitent leur immeuble et gèrent eux-mêmes leur propriété. C'est en quelque sorte un fonds de pension qu'ils se sont créé en investissant dans l'immobilier.

La CORPIQ offre des services à ses membres, et un de ces services-là, c'est le service-conseil, service-conseil qui a pour but de prévenir des litiges puis prévenir que les conflits en arrivent à aboutir, si vous voulez, à un tribunal. En ce sens, on supporte la mission de la Régie du logement, qui est de favoriser la bonne entente avec les locataires.

Mon collègue Hans Brouillette vous dira qu'on est d'accord avec la démarche, en général, du projet de loi n° 131, on est d'accord avec le principe, mais nous avons aussi quelques appréhensions, que, tel qu'il est libellé, il n'est pas sûr qu'on réussisse à atteindre les objectifs qu'on veut se fixer. Alors, là-dessus, si vous permettez, je vous présente M. Hans Brouillette.

Le Président (M. Morin): Merci, M. le président. M. Hans.

M. Brouillette (Hans): Merci, monsieur... Merci, M. Dufour. Écoutez, j'ajout des articles 63.1 et 63.2 à la Loi sur la Régie du logement vise, en fait, à conférer au tribunal le pouvoir de rejeter un recours qu'il jugerait abusif. Évidemment, on partage l'objectif du gouvernement de vouloir effectivement mettre fin aux abus de procédure qui retardent indûment l'exécution d'un jugement et qui entraînent des préjudices importants, préjudices importants surtout dans le cas des propriétaires de logement. En fait, l'utilisation du stratagème vise donc à multiplier les demandes de rétractation de jugement tout en sachant que ces demandes-là seront systématiquement rejetées. Et ça permet à des locataires, notamment dans le cas d'éviction pour non-paiement de loyer, donc, de suspendre le jugement.

Le préjudice est considérable, pendant ce temps-là, pour le propriétaire. Donc, on parle évidemment de perte de loyer irrécupérable, des frais juridiques croissants, parce qu'on multiplie les démarches devant le tribunal, graves tensions dans les relations propriétaire-locataire, on sait que beaucoup de propriétaires habitent le même immeuble que leurs locataires.

On compte environ 47 000 dossiers de non-paiement de loyer, au Québec, par année, des dossiers qui sont traités

par la Régie du logement. Comme on l'a entendu tantôt, environ 70 % à 80 % de ces dossiers-là qui vont être entendus par le tribunal, le locataire ne va pas se présenter. Donc, lorsque le jugement d'éviction est rendu par la Régie du logement, le locataire dispose de 10 jours après la connaissance de la décision pour demander une... faire une demande de rétractation. Donc, la demande de rétractation va suspendre l'exécution du jugement jusqu'à ce que le tribunal puisse en étudier, là, la recevabilité.

Donc, la demande de rétractation, évidemment, étant faite souvent près de l'exécution du jugement, c'est-à-dire que la prise de connaissance de la décision... Le locataire n'a pas avantage à prendre connaissance de la décision rapidement, donc, va tarder et, à la dernière minute, va faire sa demande de rétractation. Donc, il y a des locataires qui sont devenus des véritables spécialistes, des experts pour exploiter à la fois les failles dans la loi mais aussi exploiter les délais administratifs qui ont cours à la Régie du logement.

Un exemple très, très précis, on a un membre chez nous qui a des loyers impayés depuis le mois de décembre, et il n'a aucun loyer de payé depuis le mois de mars. Il a obtenu jugement au mois d'avril. Première demande de rétractation en mai, deuxième demande de rétractation en juin, troisième demande de rétractation en juillet. Là, il s'est tanné, il a dit: Je vais aller à la Cour du Québec. La Cour du Québec a décliné compétence, a déclaré forclos le locataire de présenter une nouvelle demande. Donc, il s'est rendu en Cour supérieure. Il y a eu deux audiences en Cour supérieure, on n'a toujours pas abouti au moment où on se parle. Ça va faire un an, il n'y a toujours pas eu de jugement, et le locataire habite encore les lieux sans payer le loyer.

Donc, il importe, si on regarde maintenant les limites du projet de loi n° 131, il importe de souligner que cette mesure aura très peu d'incidence sur l'efficacité dans l'ensemble du tribunal en termes de disponibilité des régisseurs, une efficacité qui, on le sait, est remise en question par le Protecteur du citoyen, propriétaires, locataires et même, à certains égards, par la Régie du logement elle-même.

Ce qu'on comprend du projet de loi n° 131, le fait est vraiment, en fait, de réprimer ou d'éviter, là, les abus de procédure, mais on n'a pas de règles précises qui vont nous permettre de savoir comment ce pouvoir-là va être exercé par la Régie du logement. Évidemment, la régie exerçait déjà le pouvoir dans la pratique dernièrement, et on s'aperçoit qu'il y avait quand même des demandes de rétractation qui étaient acceptées, une, deux, même c'est déjà arrivé trois demandes de rétractation, ce qui nous permet de s'attendre à ce qu'il y ait quand même une certaine tolérance de la part des régisseurs, ce qui n'est pas nécessairement souhaitable.

Si on regarde à la page 9, on a des recommandations qui sont formulées à l'égard du premier volet, là, du projet de loi n° 131, celui qui porte sur les articles 63.1 et 63.2. Donc, effectivement, on recommande que les articles soient adoptés.

Mais aussi, afin de rendre dissuasif le recours aux demandes de rétractation lorsqu'elles visent à gagner du temps, mais considérant d'autre part qu'une demande pourrait — pourrait — néanmoins s'avérer fondée, alors: qu'une demande de rétractation ne puisse plus suspendre l'exécution d'un jugement lorsque ce jugement-là est relatif à un cas de non-paiement de loyer, à moins, évidemment, qu'il y ait consignation des loyers, donc que les loyers soient déposés, donc, en protection. Donc, le préjudice ne va pas croître au fur et à mesure que les délais s'étirent.

Troisième recommandation: que la Régie du logement accepte d'étudier la recevabilité d'une demande de rétractation uniquement si la demande a été déposée dans un délai de 10 jours suivant la décision qui a été rendue. Bon, on comprend qu'il y a plusieurs contraintes liées à ça, mais actuellement c'est vraiment... c'est 10 jours après la connaissance de la décision. Et, comme on disait tantôt, l'intérêt n'est pas de connaître la décision avant qu'on ait utilisé le maximum de délai. Alors, après la décision, 10 jours, ça devrait être ça qui serait la norme. Bon, il est indiqué, là, «comme cela s'applique dans les autres cours du Québec», ce n'est pas exact, là, il faudra modifier ce passage-là, recommandation 3. On comprend qu'il y a des contraintes liées à ça, mais ça demeure, pour nous, essentiel.

● (11 h 20) ●

Puis quatrième recommandation: que la Régie du logement tienne une audience sur la demande de rétractation dans les 10 jours suivant le dépôt de cette demande-là. Là encore, on comprend que la régie est aux prises avec des contraintes importantes au niveau des ressources. Mais, si la demande de rétractation, comme c'est le cas actuellement, met un mois à être entendue, même si elle est rejetée, on vient de perdre un mois supplémentaire. Donc, c'est considérable comme délai dans des cas aussi importants que le non-paiement de loyer.

Cinquième recommandation, donc: qu'aux fins d'établir la pertinence de déclarer un justiciable forclos de déposer une nouvelle demande, le tribunal de la Régie du logement devrait pouvoir s'appuyer sur le dossier, les antécédents de l'individu en question. Il y a des gens qui ont des volumineux dossiers et une expertise en demande de rétractation. Et donc, on pourrait utiliser ces éléments-là pour prononcer la forclusion, sans étirer nécessairement, là, les délais avec une, deux, trois demandes.

Bon, sixièmement: qu'on ait des statistiques — ça serait intéressant — sur les cas de forclusion. Ça, c'est pour le volet des articles 63 et 63.1, 63.2.

Et, si on regarde maintenant 90, 91, on en a moins parlé, on en a moins entendu parler, mais c'est des modifications qui sont somme toute importantes. Dans le fond, c'est de permettre à la Régie du logement... ce qu'on en comprend, c'est de permettre à la Régie du logement d'entendre en révision, donc par son bureau de révision, des dossiers qui sont actuellement sous la juridiction de la Cour du Québec. Parce que la régie a le pouvoir d'entendre en révision des dossiers qui touchent les loyers, mais il y a parfois des dossiers qui concernent aussi des clauses au bail, donc des conditions au bail, et donc la régie, selon la loi, n'a pas compétence pour entendre... Elle n'a pas juridiction pour entendre ça.

Ce qu'il faut souligner, c'est important, c'est que cette demande-là découle, en fait, d'une demande de la Régie du logement du Québec qui est faite au gouvernement du Québec soit à la suite d'une décision de la Cour supérieure, une décision qui a été rendue il y a un an presque... plus qu'un an. En pratique, la Régie du logement entendait déjà des causes qui portaient sur des modifications de bail, et non pas seulement sur les fixations de loyer, entendait en révision des causes qui touchaient les conditions du bail. Sauf que la Cour supérieure a dit: Non, la loi est bien écrite, et ce n'est pas permis par... la régie n'est pas autorisée à le faire. Et j'attire votre attention sur le fait qu'on a été assez surpris, le 17 octobre 2008, quand la Cour supérieure... la régie s'est dit: Bien, écoutez, nous, on applique ça, c'est notre interprétation

de la loi, parce que la loi est mal écrite. On pense que la Régie aurait dû demander une modification de la loi plutôt que d'y aller dans une interprétation en sachant que cette loi-là était mal écrite.

Bon, maintenant, ce qu'il faut comprendre, c'est que présentement... En fait, la question: Est-il souhaitable que la Régie du logement révisé ses propres jugements? Présentement, c'est un greffier spécial qui entend la cause, et, s'il y a une demande de révision, la cause est remise au rôle, et ça va être deux régisseurs qui vont entendre la question, là, des conditions du bail. Il y a trois problèmes, il y a trois problèmes qui se posent.

Le premier, ça concerne la facilité avec laquelle il devient possible de demander une révision. Donc, si on étend la juridiction de la Régie du logement, c'est plus facile d'aller à la Régie que d'aller à la Cour du Québec. Donc, on facilite la contestation de décisions de première instance, et ça augmente évidemment le délai avant l'exécution ou avant la décision finale et exécutoire. Et donc on sait que les délais à la Régie du logement sont très élevés. Ils sont tellement élevés que ça prend huit mois pour une cause de fixation de loyer et ça peut prendre, des fois, six mois, même jusqu'à un an, pour une demande de révision, alors que la Cour du Québec, c'est quand même beaucoup plus rapide.

Deuxième point, il est évident que la quasi-totalité des dossiers qui sont amenés en révision vont tout simplement être confirmés... en fait, la décision de première instance va tout simplement être confirmée. Alors, on parle du même tribunal. Donc, il y a peu de chances que la décision soit renversée.

Et, troisième point, ça prend deux régisseurs qui vont entendre la révision. Donc, on sait que les effectifs de la Régie du logement sont très réduits, et ça nous apparaît superflu d'avoir deux régisseurs, même si on sait très bien que la Régie, ici, se conforme à une loi, là, qui l'oblige à avoir plus qu'une personne pour entendre la cause.

Donc, les recommandations concernant les articles 90, 91, qu'on retrouve à la page 14: Que les modifications, donc, de ces articles-là ne soient envisagées que lorsque la Régie du logement aura la capacité d'entendre dans des délais raisonnables, les demandes de fixation de loyer ainsi que les demandes de révision, ce qui n'est évidemment pas le cas présentement.

Point 8, recommandation 8: considérant que l'accès est plus facile à un recours qui pourrait donc ouvrir la porte à des abus visant à retarder l'exécution d'un jugement, bien, que la Régie du logement ne statue que sur l'objet de la demande de révision et que les parties n'aient plus à refaire la preuve au complet. Donc, on est en révision. S'il y a une demande de révision, c'est parce qu'il y a un point spécifique, là, qui ne fait pas l'affaire de la partie qui a perdu. Donc, qu'on ne soit pas obligé de reprendre de nouveau l'audience et qu'on puisse juste établir... rétablir les faits concernant le point qui est spécifiquement en litige.

Recommandation 9: que les décisions faisant l'objet d'une demande de révision soient réétudiées par un seul régisseur au lieu de deux. Bon, encore une fois, ce n'est pas ce que prévoit la loi. Mais vous imaginez la difficulté, surtout dans les régions où il n'y a pas des audiences à toutes les semaines, il faut trouver la disponibilité de deux régisseurs. Et ce n'est pas tous les régisseurs qui font partie du bureau de révision: je crois qu'il y en a à peu près une dizaine sur les 30 quelques... 34 de la Régie du logement. Donc, ça demande une disponibilité.

Et finalement, bien, ça revient à ce qu'on disait tantôt, considérant que la Régie du logement a reconnu avoir appliqué sa propre interprétation des articles 90, 91 parce qu'elle considérait la loi mal rédigée, bien, on souhaiterait, là, qu'elle fasse preuve d'une certaine retenue dans l'interprétation des pouvoirs qui lui sont conférés lorsqu'elle sait agir au-delà.

Donc, grosso modo, c'est sûr que c'est un projet de loi qui est accueilli favorablement. On veut juste bien exprimer les limites, dans la pratique, des effets positifs que ce projet de loi pourrait avoir et qu'on espère tous plus convainçants que certains l'attendent, évidemment. Voilà.

Le Président (M. Morin): Merci, M. Brouillette. Ça termine votre présentation. M. le ministre.

M. Lessard: Oui. Merci beaucoup de la présentation que vous avez faite. Puis je veux rappeler à tous ceux qui viendront, autant que vous en commission: ce n'est pas une réforme de la Régie du logement. Je veux être clair avec ça, là. Quand je vais faire une réforme de la Régie du logement, je ne le ferai pas dans un bill minibus. Je vais adresser la question totale puis là on pourra poser les questions. Mais j'apprécie, là, le travail que vous faites. Ce que je vois, c'est que vous êtes souffrants en général de voir qu'on apporte une réforme à la Régie du logement. Alors donc, il faut le faire de façon ordonnée, on va le faire dans le forum approprié, puis on va ne le faire que pour la Régie du logement.

Aujourd'hui, je viens poser deux gestes, premièrement, un, sur la forclusion. Tout le monde en conviendra que c'est le... Et j'ai bien entendu, là, que ça coûte cher aussi. Il y a quelqu'un qui n'est pas payé dans votre affaire. Ça a l'air à être vous autres. Puis ça coûte de l'argent, parce que, vous autres, vous vous présentez aux audiences en plus. Donc, votre temps est utile. Alors, on va finir par canner ça une fois pour toutes.

Il y a quand même, depuis... 2000. Ça doit être à peu près... sûrement pas loin de 2 000 dossiers et plus tous les délais, les cas d'horreur que vous nous avez mentionnés, là, sur le fait que tu n'es jamais payé, puis tu n'es jamais capable de le mettre dehors, et finalement, toi, tu as des avocats, puis ça ne finit plus, puis l'autre, bien, il se présente de temps en temps. Ce n'est pas parfait, mais c'est sûrement mieux.

Deuxièmement, sur la compétence exclusive de la Régie. Ça fait 28 ans que ça marche de même. Ça marchait jusqu'à temps qu'un juge se réveille puis il dise: Bien, moi, ce n'est pas l'interprétation que je fais. Alors donc, il n'y a pas de nouveau cas. Avant, il n'en était pas saisi, jusqu'à temps qu'il statue différemment. Maintenant, je vais venir faire en sorte que le seul tribunal compétent ait l'exclusivité là-dessus. C'est voilà pas longtemps que quelqu'un a dit: Bien, pendant 28 ans, vous avez marché de même, mais là ça ne marche plus comme ça. N'oubliez pas. Donc, on va revenir. Donc, on va canner nos affaires.

Puis, comme j'ai dit à la Protectrice du citoyen tout à l'heure, on est ouverts. Maintenant, j'ai aussi de la collaboration... pas qu'on n'en avait pas avant, mais de l'ouverture sur le fait de revoir la Loi sur la Régie du logement. Les greffiers spéciaux ont été invoqués tantôt, c'est des... Comment on peut faire plus sur des dossiers qui sont d'un autre ordre que les régisseurs qui entendent des causes plus complexes. Mais on aura l'objet... je pense, l'occasion de travailler sur tous ces aspects-là.

Alors donc, moi, je veux vous remercier du travail que vous avez fait quand même. Parce que, vous autres, vous

le vivez à tous les jours, hein? Donc, les causes devant la régie sont nombreuses, trop nombreuses. On voudrait... Toutefois, c'est le forum le plus approprié. Et, sur les modifications, on entend bien. Vous avez beaucoup de recommandations, puis ça va faire l'objet de mon travail sur la révision de la loi et des façons de faire à la régie.

L'autre, je veux rien que vous dire que, pour les décisions, là, c'est un processus... il y a un processus judiciaire puis un processus administratif, là. Quant à qui intervient et de quelle manière, quant à la signification des délais, quand est-ce que tu l'as reçu ou... il n'y a pas intérêt à savoir. Mais là il y a d'autres paliers, d'autres cours aussi. Puis, le Code de procédure civile, si on embarque là-dedans... Les autres paliers fonctionnent de cette manière-là sur l'aspect de reçu. Alors, il y a les délais de signification, l'intervention, le rôle, le personnel attribué. Donc, c'est beaucoup plus vaste que... C'est facile à nommer le problème, mais il y a tout l'aspect organisationnel. Parfois, il n'y a peut-être pas toutes les ressources pour le faire, mais il faut le regarder dans son ensemble.

● (11 h 30) ●

Alors, je ne voudrais pas intervenir une autre fois dans une réforme ou une révision de la loi. On va les adresser par cadres, et quels sont les objectifs, et quels sont les résultats escomptés. Donc, je change tel aspect, mais je veux un résultat escompté... même être capable de dire: En volume, et en procédure, puis en... on est-u capables d'alléger puis profiter de nouvelles technologies ou d'arrangement? Exemple, les significations, au lieu de plier des affaires, ils pourront rendre des décisions, aider le personnel administratif, que de faire de la signification. On peut-u passer en autre mode, etc.?

Donc, on va adresser par cadre... Si vous voulez le regarder, je vous mets au travail là-dessus. Si vous avez d'autres propositions d'ordre beaucoup plus organisationnel, moi, je suis ouvert à recevoir des propositions là-dessus. Et on ne fera qu'une loi sur la Régie du logement avec des attentes signifiées pour être capable de mesurer: Si je pose tel geste, ça donne tel résultat. Mais ça, il y a une question de volume, d'accessibilité à la justice, aussi l'aspect que la justice sera rendue correctement.

Alors donc, moi, je veux rien que vous dire que j'apprécie. Je sais que je pose deux gestes bien précis pour des décisions de cour, etc., et le rapport de la Protectrice du citoyen, qui disait: Bien là, la forclusion, il faut que vous arrêtez ça, ça n'a plus de bon sens. Alors donc... Mais il y a une différence entre un processus administratif puis un processus judiciaire. Donc, il faut être capable de trouver les bonnes choses, appropriées. Alors, je suis ouvert, je regarde ça. Mais je comprends que vous avez un appétit plus grand, puis ça fait peut-être longtemps qu'on n'a pas assez traité de l'aspect du logement. Il faut se donner un cadre d'intervention. Puis, moi, je veux rien que vous dire que j'ai apprécié votre présentation. Je vais tenir bonne... Donc, je comprends qu'à partir d'aujourd'hui c'est documenté, puis ça va l'être encore plus, sur le travail que je vous demanderais de faire avec nous autres.

Le Président (M. Morin): M. le président, vous voulez intervenir?

M. Dufour (Marc): Cette révision en profondeur de la Loi de la Régie du logement, est-ce que c'est à votre agenda dans un laps de temps qui n'est pas trop long?

Le Président (M. Morin): M. le ministre.

M. Lessard: Pas trop long, c'est tout le temps... Je ne veux pas faire les affaires tout croche rapidement. Je voudrais faire les affaires correctement pour une prochaine génération. Donc, on dit: Ce qu'on posera comme geste, ça aura une portée plus longue, une durée de vie longue dans le temps. Alors donc, on est déjà au travail là-dessus. Donc, la présidente du Conseil du trésor nous a fait des signes qu'il faudrait regarder cet aspect-là, plutôt que... Là, on compose... Vous avez entendu les présentations de tantôt, les budgets... une partie de mon budget qui finance les ETC, la réduction de quatre sur 10, la maladie qui s'est installée là-dedans, mais le cadre prévisionnel avec des résultats...

Ce qu'on n'a pas fait, c'est des simulations: Si je pose tel geste, ça donne tel résultat. Donc, on n'a pas fait un cadre d'intervention. Il y a une révision des processus. Là, quelqu'un dit: Bien, des greffiers spéciaux, ça ferait le travail. Mais un greffier spécial, il a du personnel de soutien aussi. Il ne travaille pas tout seul. Donc, c'est facile à nommer. Ah! un greffier spécial, ça donne du volume. Mais c'est quoi, son niveau d'encadrement? Il y a-t-u trop d'encadrement? Il y a-t-u pas assez d'encadrement? Ça dégage combien de personnes, des régisseurs... traiter tel volume? Moi, je n'ai pas ça. On n'a pas demandé ça. On n'était pas rendu là.

Là, on est rendu là. Alors, on dit: Voici, dans le plan organisationnel, quels sont les gains escomptés, quel volume est libéré, c'est quoi, le résultat. Puis là, quand on déposera un plan puis on reviendra en commission parlementaire, dans les années... Là, il faut que je fasse le changement à la loi. Donc, la fenêtre du printemps sera une bonne opportunité, là, pour adresser ces questions-là et donc... Parce que ça passe par une modification de la loi.

Mais nécessairement je ne veux pas me présenter... Ah bien, je change la loi. Ça paraît bien. Il a l'air à avoir fait un travail intelligent. Puis je me retrouve dans deux, trois ans, quand on regarde l'application, c'est pire. C'est pire parce qu'on n'a pas fait des simulations des gains obtenus ou à obtenir. Alors donc, c'est le travail pour lequel on est déjà à pied d'oeuvre, là, à faire.

Le Président (M. Morin): M. le président.

M. Dufour (Marc): Il y a déjà, donc, du travail qui se fait à ce niveau-là présentement.

M. Lessard: La machine est partie.

M. Dufour (Marc): Parfait. Merci.

M. Lessard: Ça peut être plus clair de même? La machine est partie.

M. Dufour (Marc): Merci.

Le Président (M. Morin): Est-ce qu'il y a d'autres interventions du côté... M. le président Harvey.

M. Harvey (Luc): Pour vous rassurer sur cette question à l'effet que ça va prendre un temps régisseur puis un banc de deux régisseurs qui s'occupent à entendre des causes de révision, là, simplement un élément statistique pour vous rassurer. Au tableau 4 de notre rapport annuel de gestion, à la page 69, en 2009-2010, il est indiqué qu'au total on avait 146 demandes de révision, au total. Si j'analyse

celles où il y avait une question qui portait à la fois sur une demande de fixation et une demande de modification aux conditions du bail, il y en avait 19. Et ça ne veut pas dire que sur les 19... la question portait justement sur cette modification. Alors, 19 causes à entendre par deux régisseurs, si on fait des rôles avec cinq causes par rôle, normalement c'est quatre rôles où les régisseurs vont siéger à deux pour entendre ces décisions-là. Le volume est peu important.

Mais vous comprenez que l'objectif, c'est d'empêcher que les gens aillent à la cour... c'est d'éviter, pardon, que les gens aillent en appel à la Cour du Québec sur ces questions fort simples, qu'on a traitées, soit dit en passant, comme disait M. le ministre, jusqu'en 2008 à l'interne, jusqu'à ce que quelqu'un aille à la Cour supérieure puis qu'on se fasse dire: Malheureusement, ça ne relève pas de vous autres, la modification, mais de la Cour du Québec.

Le Président (M. Morin): Merci. Est-ce que... Oui, M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans): Oui. En fait, oui, on a bien noté qu'on parle de très peu de causes ici, là, pour les articles 90, 91. Donc, dans l'ensemble, le chiffre, le volume est faible. Par contre, il faut vraiment ramener ça à une dimension plus spécifique humaine, là. La personne qui, elle, doit aller en révision, elle, elle va attendre longtemps avant d'avoir deux régisseurs qui seront disponibles pour entendre la cause. Donc, on ne parle pas d'un grand nombre, mais, pour une personne qui, elle, rentre dans le processus judiciaire, ça nous apparaît quand même particulièrement long, cette révision-là.

Le Président (M. Morin): Merci, M. Brouillette. Ça va? C'est bien perçu? M. le député de...

M. Cousineau: Bertrand...

Le Président (M. Morin): Bertrand. Excusez, c'est parce que je parlais pour dire «Villeneuve».

M. Cousineau: Merci, M. le Président. Alors, je ne vous demanderai pas où est Bertrand. Alors, merci, M. le Président.

Le Président (M. Morin): Ça doit être à l'ouest de chez nous.

M. Cousineau: Bonjour, messieurs. Alors, M. Brouillette, M. Dufour puis M. Morisset, bienvenue à cette commission parlementaire. Alors, d'entrée de jeu, je devrais dire que je trouve le ministre sage et prudent de nous dire que, bon, il y a des travaux qui doivent se faire, qui sont en cours présentement et qu'il va y en avoir le printemps prochain, dans l'esprit d'arriver avec une nouvelle loi ou une loi très modifiée au niveau de la Régie du logement. C'est une bonne nouvelle. Sauf que je rappelle au ministre que présentement il y a des problèmes importants sur la table au niveau de la Régie du logement. On l'a signifié d'entrée de jeu. On l'a signifié lorsqu'on a auditionné les gens de la Régie du logement. Vous en êtes conscients aussi, tout le monde en... les locataires, les propriétaires. Donc, il y a un travail à faire. Je crois qu'il faut être un petit peu plus rapide que... Oui, sage et prudent, d'accord, mais il y a du travail à faire, puis il faut le faire dans l'esprit où présentement la

Régie du logement a besoin d'oxygène. Je ne me trompe pas, M. le président?

Ceci dit, écoutez, merci de votre présence ce matin. Vous avez un mémoire que vous nous déposez avec des recommandations. C'est très intéressant. D'ailleurs, j'ai pris connaissance des articles de journaux aussi que vous avez publiés dans les dernières semaines, les derniers mois. Vous avez la qualité de dire directement, là... de ne pas passer par quatre chemins pour dire ce que vous avez à dire. C'est très clair. Alors, on connaît votre position, les gens de la CORPIQ. D'ailleurs, possiblement que, dans un avenir très rapproché, je vais demander à vous rencontrer, là, comme je fais avec les différents groupes, là, et puis qu'on puisse discuter un petit peu plus.

Dans les recommandations, si je regarde la recommandation 3 — puis ça, vous me corrigerez, aussi, M. le président, s'il y a quelque chose, là — je lis la recommandation 3: «Que la Régie du logement accepte d'étudier la recevabilité d'une demande de rétractation uniquement si elle [est] déposée dans un délai de rigueur de 10 jours suivant la date du jugement.» Vous ne croyez pas que 10 jours... Pourquoi vous avez choisi 10 jours? Parce que, la plupart des tribunaux administratifs, c'est un délai de 30 jours, les gens ont à peu près un mois pour aller en appel d'un jugement ou pour se faire entendre s'ils ne sont pas d'accord. Alors, 10 jours, moi, ça m'apparaît court. Mais pourquoi que vous avez... vous vous enlignez là-dessus, sur...

M. Brouillette (Hans): Ça aurait très bien pu...

Le Président (M. Morin): M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans): Pardon, oui.

Le Président (M. Morin): Allez.

M. Brouillette (Hans): Ça aurait très bien pu être 15 jours. Dans le fond, c'est recevoir la demande. Ce qui arrive, c'est que les gens qui veulent étirer les délais, actuellement, vont utiliser la disposition dans la loi qui dit qu'on doit attendre... en fait, on peut... on doit introduire la demande 10 jours après la connaissance du jugement. Mais, la connaissance du jugement, si vous savez ce qui s'en vient, ça se peut que vous n'ouvriez pas l'enveloppe pour le connaître, le jugement. Donc, vous allez essayer de gagner un maximum de temps. C'est pour ça qu'on souhaite ramener ça pour que rapidement quelqu'un qui n'est pas d'accord avec le jugement puisse introduire sa demande de rétractation. Parce que, là, elle n'est pas entendue, la demande, elle est juste reçue, là. Il faut la mettre au rôle, cette demande-là, qui va être entendue plus tard. Alors là, on va étirer énormément les délais. Donc, dès le départ, il faut raccourcir ce délai-là pour que, s'il y a une demande de rétractation à être introduite, elle le soit plus rapidement.

Bon, là, c'était marqué «comme cela [se fait] dans les autres cours du Québec», là. Ça, ce n'est pas exact. C'est une information qu'on devra corriger. Mais bref ce qu'on veut éviter, c'est que des gens volontairement ne prennent pas connaissance de la décision, donc attendent à la dernière minute, quand le huissier se présente ou quand ils ont un bref d'éviction, pour se manifester et là introduire une demande à la Régie du logement, demande de rétractation qui devra être entendue, donc mise au rôle, ce qui permet de gagner un autre mois.

Le Président (M. Morin): Allez, M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Merci, M. le Président. Donc, vous, là, dans votre esprit, c'est le dépôt de la demande de révision, c'est uniquement ça, le délai, c'est que ça contient le dépôt de la demande. Mais...

M. Brouillette (Hans): Bien, il faut...

M. Cousineau: Mais vous êtes d'accord que quelqu'un qui fait une demande de révision a besoin de temps pour se préparer, il faut qu'il pense à tout ça. Mais, je reviens encore, moi, à mon avis, il me semble que 10 jours, c'est court, là. Vous, vous présumez, en fait, quasiment de la mauvaise foi des gens en disant: Bien, regarde, je n'ouvre pas l'enveloppe puis je vais attendre, là. Moi, ça m'apparaît un petit peu curieux, là.

● (11 h 40) ●

Le Président (M. Morin): M. Brouillette.

M. Cousineau: Vous m'avez donné la réponse, là, je la reçois, d'accord.

M. Brouillette (Hans): Oui. Bien, écoutez, le problème, c'est toujours la même chose, ce sont les délais. Donc, on accumule des délais. On prend le premier 30 jours avant que la décision soit exécutoire. La personne qui veut étirer le délai va utiliser ce 30 jours là et ensuite elle va profiter du fait qu'il y a des délais administratifs longs à la Régie du logement, donc au premier 30 jours va s'ajouter un autre 30 jours pour qu'il y ait mise au rôle de la demande de rétractation.

Donc, notre objectif évidemment est de réduire les délais. Ça ne prive pas le locataire, si c'est le cas, ça ne le prive pas d'aucun droit, là, d'être entendu. C'est juste qu'il faut statuer rapidement sur... En fait, il faut savoir si, oui ou non, il y a une demande de rétraction, là, qui est faite. S'il n'y a pas de demande... Vous savez, dans les 70 %, 80 %, le locataire ne va jamais se manifester d'aucune façon. Alors, il faut s'assurer qu'on ne profite pas indûment, là, des délais qui sont administratifs et légaux, actuellement.

M. Cousineau: ...le propriétaire.

M. Brouillette (Hans): Absolument. Absolument.

M. Cousineau: M. le Président, ça va?

Le Président (M. Morin): Oui, oui.

M. Cousineau: La Protectrice du citoyen nous fait une recommandation à l'article 30.2. J'aimerais avoir votre réaction, là. Elle dit: «Pour ce faire, il suffirait d'amender l'article 30.2 en supprimant la fin de l'alinéa 1: "si au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une [ou de l'autre] des parties..."». Bon. «J'en fais une recommandation...» Ce qu'elle nous fait comme recommandation, c'est qu'il y ait... Un instant: «Pour ce faire, il suffirait...»

Oui, c'est pour les greffiers spéciaux. Alors, elle nous dit, là, concernant les greffiers spéciaux: «Pour ce faire, il suffirait d'amender l'article 30.2 en supprimant la fin de [l'article] 1: "si au temps fixé par l'audition, il y a absence de l'une [ou de l'autre] des parties..."». Alors, à ce moment-là...

Parce que, s'il y a absence de l'une ou de l'autre des parties, on s'en va automatiquement vers les régisseurs, hein?

La recommandation ici de la Protectrice du citoyen, elle dit: «L'actuel libellé de l'article 30.2 de la Loi sur la Régie du logement fait en sorte qu'un greffier spécial peut décider concernant toute demande dont le seul objet est le recouvrement du loyer ou la résiliation du bail, mais uniquement s'il y a absence de l'une [ou l'autre] des parties. En pratique, l'une des parties est absente dans 70 % des cas, et parce qu'elle n'avise pas de son absence, ces causes doivent être entendues par des régisseurs. Même en présence des parties, il s'agit pourtant de demandes relativement simples à traiter[, ce qui pourrait] l'être par des greffiers spéciaux.» Alors, qu'est-ce que vous pensez de l'amendement que nous apporte la Protectrice du citoyen ce matin?

Une voix: ...

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

M. Morisset (Philippe): La recommandation de la Protectrice du citoyen est bien. Ce que ça va faire, c'est que ça permet de libérer les régisseurs pour des causes peut-être plus importantes, où il y a contestation. En termes de pratique, je vous dirais que ça ne changera rien. On va juste donner une compétence de plus aux greffiers. Donc, ce que ça fait, c'est qu'on permet de libérer les régisseurs pour peut-être permettre à d'autres personnes d'entendre les causes, et ça, peut-être à moindre coût. Simple question de compétence.

M. Cousineau: Mais...

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Excusez. Mais, si vous dites... Parce que, si je repense à ce que la Protectrice du citoyen, elle, a dit, en libérant des régisseurs, ça permet de faire des causes... ça permet à ces gens-là de faire des causes beaucoup plus complexes et puis de vider le rôle de causes complexes. Alors, vous ne croyez pas qu'il y a là une avancée, qu'il serait intéressant d'ajouter... Parce que, vous, vous dites que ça ne change rien, mais, selon la Protectrice du citoyen, ça pourrait être intéressant parce que ça permettrait aux régisseurs d'être libérés pour travailler d'autres causes plus complexes.

Le Président (M. Morin): M. Morisset.

M. Morisset (Philippe): Mais, si j'ai... Avec ce que Me Harvey, président de la Régie du logement, a dit, le problème, c'est peut-être qu'il y a un manque de ressources pour le faire. La recommandation de la protection du citoyen, très louable, je pense qu'effectivement ça pourrait libérer les régisseurs, augmenter le délai de traitement des causes. Dans les faits, une cause de non-paiement de loyer, je vous dis que ça dure environ cinq minutes, ce n'est pas très long. On fait notre preuve, ça procède très rapidement. Mais il va falloir avoir les ressources. Donc, la recommandation, entièrement d'accord; maintenant, il va falloir mettre les ressources pour le faire.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Ce que je comprends, vous dites la même chose que beaucoup de gens, beaucoup de groupes: La Régie du logement présentement, il manque de ressources. Je vous comprends bien, là?

M. Morisset (Philippe): Qui demandent...

M. Cousineau: Il manque de ressources à la Régie du logement, présentement.

M. Morisset (Philippe): Bien, effectivement. Bien, écoutez, je suis là très souvent, puis effectivement il manque, je pense, certaines ressources. Je constate que les rôles sont encombrés, qu'il y a beaucoup de demandes qui sont traitées en même temps. Ce n'est pas rare de voir qu'on se présente à la régie et qu'on est remis à une date ultérieure parce qu'effectivement il y a trop de personnes, il y a trop de causes, c'est contesté. La majorité des parties ne sont pas représentées par procureur, donc ce n'est pas toujours évident aussi de se retrouver dans le cadre d'un litige, ce qui fait en sorte que les régisseurs ont beaucoup de temps à donner aux causes. Et permettre aux greffiers spéciaux d'entendre les causes de non-paiement, écoutez, ça serait, là, très intéressant au niveau du délai, puisqu'on pourrait passer un nombre de causes très important dans un délai très rapide. Mais en soi on sait le nombre de greffiers spéciaux qu'il y a sur place. Ils sont dédiés uniquement dans le cadre de la fixation de loyers. Les délais sont très longs avant de passer. Il arrive très souvent qu'on passe en fixation de loyer et les locataires sont déjà partis. C'est un peu dommage.

Tantôt, on a entendu le processus de fixation. Écoutez, c'est tout le propriétaire qui a le fardeau de démontrer qu'il a droit à son augmentation. Le locataire n'a juste qu'à refuser, sans plus, et par la suite c'est au propriétaire de faire sa démarche. Donc, il y aurait peut-être une façon de revoir le mécanisme de fixation pour peut-être libérer le temps des greffiers spéciaux et par la suite leur permettre d'entendre les causes de non-paiement de loyer.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Merci, M. le Président. Bien, c'est tout à fait normal qu'un propriétaire ait à démontrer, là, l'augmentation de son loyer. C'est à lui que ça appartient, ça, là, dans le sens... ce que vous venez de dire.

La recommandation 6, vous dites: «Que la Régie du logement publie les statistiques relatives à la forclusion et au statut de celui qui en fait l'objet.» Il y a des lois qui protègent la confidentialité des dossiers des gens, là. Je ne pense pas qu'on puisse...

Une voix: ...

M. Cousineau: Pardon? Peut-être que M. le président a quelque chose à rajouter, mais...

Le Président (M. Morin): Un instant, M. le député. Monsieur...

M. Lessard: Son non-verbal est à ce point fort que ça a suscité une question.

M. Cousineau: Oui, bien, c'est ça, parce que, là...

Des voix: ...

Le Président (M. Morin): Oui. Oui. Un instant! Un instant! Un instant!

M. Harvey (Luc): ...un regard interrogatif.

Le Président (M. Morin): Un instant!

M. Harvey (Luc): Alors, effectivement, ce n'est pas un renseignement qui est confidentiel que la forclusion. C'est la nature même des demandes qui sont portées devant le tribunal. Alors, c'est des renseignements publics. On n'a pas senti le besoin de le faire, compte tenu qu'il n'y a pas, quand même, un nombre si important que ça. Il y en a eu peut-être 2 000 sur 10 ans, là. Mais on n'a pas tenu... On a les statistiques à l'interne, mais on ne les a pas publiées nécessairement, là.

M. Cousineau: D'accord. Mais ce que je comprends, puis là — M. le Président? — je veux m'adresser à...

Le Président (M. Morin): ...

M. Cousineau: Merci, M. le Président. Mais ici, si je lis bien, là, «publie les statistiques relatives à la forclusion», vous les avez, les statistiques, et c'est public. Ça, c'est ce que vous nous dites. Mais, «au statut de celui qui en fait l'objet», le statut, ce n'est pas des renseignements confidentiels, ça?

M. Brouillette (Hans): Bien, actuellement... Si vous permettez, M. le Président.

Le Président (M. Morin): M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans): Excusez-moi. Donc, si on regarde le rapport annuel de la Régie du logement, on a les informations sur les demandes de rétractation, qu'elles proviennent de propriétaires ou de locataires. La statistique existe. Donc, c'était simplement de pouvoir savoir de quoi on parle aujourd'hui: Est-ce qu'on est capables de pouvoir avoir des données? Et je pense que le président de la Régie du logement vient très bien d'y répondre. Donc, pour nous, ce n'est pas... ça ne semble plus être une inquiétude qu'on peut avoir ces informations-là.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui. Alors, ce que je comprends bien, votre recommandation 6 tombe parce que ces renseignements-là, vous les avez dans le rapport annuel.

M. Brouillette (Hans): On ne les a pas dans le rapport annuel.

M. Cousineau: Bien, ce n'est pas...

M. Brouillette (Hans): Il faut comprendre que le rapport annuel parle plutôt, là, des demandes de rétractation. Mais la forclusion, qui est, j'imagine, aussi quand même assez rare, comme décision, ça, ces informations-là ne sont pas dans le rapport annuel.

M. Cousineau: D'accord. Alors, je vais vous poser la même question que j'ai posée à la Protectrice du citoyen

puis que je vais poser aux autres groupes, toute la question du registre des baux. Ça apporte des discussions, là. On entend parler au niveau de l'Association des propriétaires. J'en ai entendu parler aussi au niveau des... c'est-à-dire des locataires. J'en ai entendu parler aussi au niveau des gens qui représentent des propriétaires. Il y a deux écoles de pensée, là. Vous, pourquoi vous êtes contre la mise en place d'un registre des baux? Qu'est-ce que ça change, là, pour... Qu'est-ce qui devient dangereux là-dedans...

Le Président (M. Morin): M. Brouillette.

M. Cousineau: ...à part le coût, là, que ça peut coûter?
● (11 h 50) ●

M. Brouillette (Hans): Bien, en fait, le registre des baux, qu'on se comprenne bien, c'est une manière que cherchent... en fait, c'est un moyen que cherchent des groupes de locataires pour rendre systématique le contrôle des loyers au Québec. Il n'y a pas de contrôle systématique des loyers au Québec. En fait, ce n'est pas l'objectif, à l'origine, qui a été fixé. Ce qu'on cherche à faire, donc, c'est de savoir exactement combien était payé le loyer auparavant. Dans plus des deux tiers des cas, systématiquement la clause G des baux est remplie par le propriétaire, et pourtant, pourtant, il y a, au Québec, seulement, je pense, et c'est en constante diminution... je pense, c'est 190 cas de fixation de loyer demandée par le locataire, donc le nouveau locataire, qui, regardant l'ancien bail ou connaissant le loyer payé lors de l'ancien bail, demande une fixation de loyer.

Donc, on va créer un registre des baux, qui va permettre d'avoir une information qui est déjà disponible dans la majorité des baux qui sont signés, qui sont remplis, on va créer un registre des baux pour avoir combien de causes? Deux fois plus? 400 causes? 500 causes? Il y a 1,3 million de baux au Québec. Donc, on va créer un monstre pour arriver à quoi finalement? Pour arriver à une situation où des locataires vont dire: Bien, le loyer est augmenté démesurément. Démesurément, c'est toujours basé sur les estimations que la Régie du logement publie au mois de janvier, estimations qui, on le sait, on en a déjà beaucoup discuté, ne correspondent même pas au taux d'inflation du coût de la vie.

Alors, c'est sûr que, si on veut contrôler de façon absolue les loyers au Québec, oui, à ce moment-là, on comprend que le registre des baux peut être un moyen. Mais là on va tuer le peu qu'il reste de la marge de manoeuvre dans un marché où on doit laisser au locataire l'appréciation, en tant que bon consommateur, l'appréciation de ce qu'est une juste augmentation de loyer.

Et je vous ramène — juste pour terminer avec ça — je vous ramène à l'origine de la méthode de fixation des loyers. La méthode de fixation des loyers n'avait pas pour but de contrôler les loyers au Québec, elle avait pour but de contrôler les abus, et les abus, ils peuvent être contrôlés parce qu'il y a un mécanisme existant pour la fixation de loyer et les locataires peuvent s'en prévaloir sans problème.

Le Président (M. Morin): Merci, M. Brouillette. M. le député de Bertrand, deux minutes.

M. Cousineau: Oui. Merci, M. le Président. Est-ce que vous seriez, d'abord, en accord... C'est intéressant, ce que vous dites, là. Je comprends très bien votre position. Maintenant, on va entendre les autres positions cet après-midi

et puis... Mais est-ce que vous seriez d'accord à ce que... Parce qu'il y a un article, sur le bail, sur les baux, qui précise que le propriétaire doit inscrire le loyer des 12 mois précédents. C'est ça... Alors, est-ce que vous seriez d'accord à ce que ce soit rendu obligatoire? Parce que, là, ça semble facultatif parce que c'est... un bon nombre de propriétaires ou de locataires, ce n'est jamais rempli, ça, semble-t-il.

M. Brouillette (Hans): Semble-t-il. Parce qu'en fait on a fait des sondages là-dessus, la majorité sont déjà remplis. Maintenant, vous avez une situation — je vais vous expliquer une situation — où vous avez un propriétaire qui va investir 20 000 \$ pour rénover de fond en comble un logement qui ne l'a pas été depuis les années soixante, par exemple, ou soixante-dix, peu importe. Lui va devoir faire face à une situation où, ne sachant pas si le loyer va être contesté ou non, il va inscrire le bail qui était payé, par exemple 450 \$, il va le faire passer à 600 \$, et le locataire qui va arriver, il va dire: Wow! c'est un superbe logement! À 600 \$ je fais une aubaine. Je le loue, je signe le bail. Et trois jours après, parce qu'il connaît l'information sur l'ancien loyer, va demander une fixation de loyer. Donc, où est-ce qu'on arrive avec ça? On arrive à l'application... Parce que le locataire n'est pas fou, il va demander l'application de l'ancien loyer. Et le propriétaire s'est dit: J'ai investi ici pour rien. Donc, le contrôle des loyers qui en découlerait nous apparaît totalement inapproprié.

Le Président (M. Morin): M. Brouillette.

M. Cousineau: ...une façon de contrer ça. Alors, si c'est rendu obligatoire, cet article-là, le propriétaire peut aussi... on peut faire en sorte qu'il inscrive à cet article-là le 25 000 \$ ou le 30 000 \$ de rénovation, qu'il a fait d'investissement, puis là ça va venir justifier le...

M. Brouillette (Hans): Non, parce que les...

Le Président (M. Morin): M. Brouillette.

M. Brouillette (Hans): Oui. Pardon.

Le Président (M. Morin): Allez-y...

M. Brouillette (Hans): Je termine, oui, je termine avec ça. Non, parce que l'investissement, au Québec, en rénovation de logement, pour le montant qu'on peut transférer au locataire, est le plus bas jamais vu dans les 30 dernières années. Alors, il n'y a plus aucun incitatif à rénover des logements locatifs au Québec.

Le Président (M. Morin): Merci, M. Brouillette. M. le député de Beauce-Nord, avez-vous quelques questions?

M. Grondin: Moi, j'aurais une petite... en tout cas une question où peut-être vous pouvez m'éclairer. Quand les gens, mettons, contestent l'augmentation de loyer, est-ce que les locataires ont l'obligation qu'en même temps qu'il n'y a pas une décision de rendue, est-ce qu'ils ont l'obligation de payer leur loyer pareil? Ça reste, mettons, comme en fidéicomis ou après jugement on rétablit les choses, ou si tout simplement, quand ils contestent, ils arrêtent de payer puis ils disent: Si ça prend deux ans, trois ans, je ne paierai pas de loyer tant que ce ne sera pas de... tant qu'il n'y aura

pas de décision? Est-ce qu'il y a quelque chose dans la loi qui les oblige à déposer quand même leur loyer en garantie pour...

Le Président (M. Morin): M. Morisset.

M. Grondin: Dans le fond, moi, c'est pour sécuriser le propriétaire si...

M. Morisset (Philippe): Bon, pour répondre à la question, lorsqu'il y a une contestation de l'augmentation de loyer, le locataire doit continuer à payer son loyer antérieur. Donc, si le loyer était de 500 \$ et qu'on demande une augmentation de 10 \$, le locataire, pendant le processus, va devoir continuer à payer son 500 \$ et, lorsque la fixation... la décision sur la fixation aura été rendue, il va devoir commencer à payer son augmentation et payer également les rétroactifs, à ce moment-là. Donc, il n'y a pas de... le locataire n'arrête pas de payer son loyer.

Le Président (M. Morin): M. le député de Beauce-Nord.

M. Grondin: Mais on avait comme... on a eu des cas, tout à l'heure, que la Protectrice du citoyen nous a apportés, des gens qui étaient capables de rester dans des loyers deux ans sans payer, et puis il n'y avait aucun recours pour les propriétaires s'ils remettent toujours la cause. Alors, comment ça peut se faire que les propriétaires n'ont pas de recours pour être capables de mettre la main, si vous voulez, sur leur dû.

Le Président (M. Morin): M. le président, vous voulez intervenir, vous, là?

M. Dufour (Marc): Oui. Bien, c'est qu'ici on parle de deux choses différentes, là. Lorsqu'on parle de fixation de loyer, comme Me Morisset vient de le dire, c'est qu'on continue de payer l'ancien loyer. Ça, c'est un élément. Mais, quand quelqu'un décide de ne pas payer son loyer, ce n'est pas nécessairement à cause d'une fixation de loyer. Il décide de ne pas payer pour une raison donnée, ou pour aucune raison, ou parce qu'il n'a pas d'argent, bien, ça, c'est une autre histoire, là.

Le Président (M. Morin): M. le député de Beauce-Nord.

M. Grondin: C'est justement, c'est cette histoire-là que je voudrais connaître. Parce que, quand quelqu'un refuse de payer l'Hydro-Québec, le téléphone, ils ont des recours, à un moment donné. Même s'ils s'en vont dans un autre endroit, Hydro-Québec a toujours le recours de venir chercher son dû. Le propriétaire, lui, est-ce qu'il a des recours?

Le Président (M. Morin): M. Morisset...

M. Morisset (Philippe): M. le Président, il faut bien comprendre que, lorsque la Protectrice du citoyen a dit qu'un locataire pouvait rester pendant plusieurs mois sans payer son loyer, on se retrouve ici généralement dans un cas de non-paiement de loyer, donc dans un retard de non-paiement de loyer, et la façon que le locataire va utiliser le système, la voici. C'est que le locataire reçoit sa

demande en résiliation de bail pour non-paiement de loyer. Il y a une date d'audience qui est fixée. Le locataire ne se présente pas. On sait que, lorsqu'une personne a été absente lors d'une audience, il a la possibilité de requérir la rétractation du jugement.

L'article 89 sur la Loi sur la Régie du logement mentionne que, lorsqu'il y a une rétractation qui est déposée, le jugement est suspendu. Voyez-vous? Donc, le propriétaire se retrouve dans la situation où il a un jugement qui condamne son locataire à payer un montant x de loyer et la résiliation du bail, mais il ne peut pas l'exécuter, il le met sur le côté de son bureau. Et le stratagème utilisé par le locataire, c'est qu'il utilise... excusez le terme, mais la faille de l'article 89 en disant: Bien, je ne me présenterai pas encore à ma rétractation. Et, lorsque la décision sort sur la rétraction, il va en déposer encore une autre. Donc, il va demander une rétractation d'une demande de rétraction et là il étre le temps.

Le problème, et c'est ce que je déplore un peu, c'est que les modifications par rapport à 63.1 et 63.2, très louables, mais c'est un pansement sur une plaie, on ne vient pas régler la source du problème. Le problème, c'est l'article 89, qui dit: Dès que la rétractation est déposée, il y a suspension de l'exécution du jugement, alors que, si on regarde au niveau du Code de procédure civile, la rétractation ne suspend pas l'exécution du jugement sauf s'il y a une demande qui est faite à un juge et s'il y a une urgence. Et c'est là que le locataire peut profiter de la situation.

Le Président (M. Morin): Merci, M. Morisset. Merci, M. le député de Beauce-Nord. MM. Dufour, Morisset et Brouillette, merci d'être passés à la commission, merci d'avoir pris le temps de venir exposer vos doléances. Et je vous souhaite bon retour et bon appétit.

Donc, je suspends jusqu'à 15 heures, après les affaires courantes.

Merci beaucoup. Bon appétit, tout le monde.

(Suspension de la séance à 11 h 59)

(Reprise à 15 h 49)

Le Président (M. Morin): Bonne fin d'après-midi, tout le monde. Comme nous avons quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Et, comme à l'habitude, je vous demande de vérifier vos téléphones cellulaires.

Je vous rappelle que la commission est réunie afin de poursuivre les consultations particulières et auditions publiques à l'égard du projet de loi n° 131, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal.

Donc, cet après-midi, nous recevons l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal. Bonjour, messieurs. Si vous voulez vous identifier et nous dire qui vous accompagne. C'est M. Fortin? Allez-y. Vous avez la parole pour 15 minutes.

**Association des propriétaires
d'appartements du
Grand Montréal (APAGM)**

M. Ayotte (Pierre): Alors, bonjour. Merci. M. le Président de la commission, M. le ministre, M. le président

de la Régie du logement, membres de cette commission et membres de l'Assemblée nationale, bonjour. Mon nom est Pierre Ayotte, et je suis accompagné de M. Luc Fortin. Nous sommes membres du conseil d'administration de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal et nous représentons notre organisme aujourd'hui en remplacement à notre président, M. Éric Audet, qui doit se rendre à Toronto pour assister et nous représenter à la plus grande conférence pancanadienne sur l'immobilier locatif qui doit s'y tenir dans les prochains jours.

● (15 h 50) ●

C'est un grand plaisir pour nous de répondre à votre invitation et d'avoir l'opportunité de vous faire part de nos commentaires sur le projet de loi n° 131. Vous connaissez certainement déjà notre organisation, car nous avons déjà pris la liberté de vous faire part de nos commentaires sur la Régie du logement dans le cadre d'un mandat de surveillance d'organisme auquel vous avez siégé le 28 octobre dernier.

L'APAGM existe maintenant depuis 10 ans. Nous sommes, comme il se doit, une organisation sans but lucratif constituée d'un conseil d'administration de 16 propriétaires et gestionnaires. Nous regroupons quelque 500 membres, pour un parc locatif de plus de 100 000 logements dans la grande région de Montréal. Souvent, les gens nous qualifient d'association de gros propriétaires — si vous me passez l'expression — sans nécessairement faire allusion à notre tour de taille, mais nous avons également le mandat de représenter tous les propriétaires, incluant les propriétaires de plex.

Je vous fais grâce des détails sur les services et activités de notre association. Nous offrons sensiblement les mêmes services que les autres associations reconnues que sont la CORPIQ et La Ligue des propriétaires de Montréal, qui, semble-t-il, n'a pas été invitée pour cette commission parlementaire.

Je pense qu'il est utile ici de vous donner un peu plus de précisions sur les origines de mon collègue et moi-même, car vous comprendrez mieux ainsi la direction que prendra notre intervention d'aujourd'hui.

Mon confrère, M. Fortin, est président et propriétaire de l'entreprise de gestion immobilière Progim. Cette entreprise gère les immeubles de plus de 30 propriétaires un peu partout sur le territoire du Grand Montréal. Il s'agit d'un parc locatif de plus de 1 000 logements. Soulignons également que M. Fortin gère de l'immobilier commercial pour un peu plus de 500 000 pieds carrés. M. Fortin oeuvre dans le domaine du multilocatif résidentiel depuis 22 ans et il est membre actif de l'APAGM depuis ses débuts et en a aussi été le président en 2008-2009.

Quant à moi, je gère un parc locatif de 1 530 logements répartis dans 126 immeubles. Ces propriétés, que je dirige avec une soixantaine d'employés, ont été construites au lendemain de la guerre et sont situées près des usines de Bombardier Aéronautique, à Saint-Laurent, qui était à l'époque Canadair. Compte tenu de l'âge des immeubles et de la situation géographique, on peut qualifier mon produit ou mes logements de bas de gamme, de logements à prix abordable, de logements peu chers. Dans le privé, c'est probablement ce qu'il y a de plus abordable, car, après nous, c'est le logement social, c'est le logement subventionné, c'est les HLM et les offices municipaux d'habitation. Ma clientèle est principalement composée de nouveaux arrivants, représentant plusieurs dizaines de communautés culturelles différentes. Je fais de la gestion d'immeubles à logement

personnellement dans la grande région métropolitaine de Montréal depuis plus de 27 ans. Je suis impliqué activement avec l'APAGM depuis sa naissance en 2000. J'en ai été le vice-président pendant deux ans, en 2001 et 2002, et le président pendant cinq ans, de 2003 à 2007.

Le fait que nous soyons des praticiens reflète une caractéristique importante de notre association, où, de façon systématique mais dans un cadre informel, nous consultons régulièrement nos membres, c'est-à-dire les praticiens de l'immobilier, ceux qui en vivent, ceux qui en font une profession, ceux qui sont sur le terrain. Nous vous invitons donc à nous questionner sur notre vécu quotidien dans le multilocatif résidentiel du Grand Montréal.

Nous agissons ici aujourd'hui à titre bénévoles et également parce qu'historiquement M. Fortin et moi avons déjà représenté l'APAGM à maintes reprises sur plusieurs comités et tables de discussion touchant l'habitation. Notre direction a donc considéré pertinent que nous soyons les porte-parole mandatés pour vous rencontrer aujourd'hui. Effectivement, nous sommes des acteurs proactifs pour tenter d'améliorer les relations propriétaire-locataire, et c'est avec beaucoup d'espoir que nous avons participé à quatre reprises à des discussions avec le RCLALQ et le FRAPRU. L'objectif de ce comité, qui était une initiative sous la direction du député de Vimont et alors adjoint parlementaire, M. Vincent Auclair, était d'arriver à des consensus entre les associations de locataires et les associations de propriétaires pour améliorer l'immobilier locatif. Au cours des travaux de ce comité, nous avons appuyé l'éventuelle adoption d'un code du logement pour l'ensemble du Québec. Je vous rappelle qu'à Montréal nous avons déjà un code de salubrité depuis plusieurs années, et l'APAGM a fait partie du groupe qui a travaillé à l'élaboration de ce projet de code de logement et de salubrité.

Malgré le fait que nous avons proposé un comité pour analyser l'ensemble, avec le RCLALQ et le FRAPRU, de la situation économique des locataires et peut-être faire un front commun pour aider les plus démunis de Montréal, les associations de locataires se sont retirées de la table, ce qui a eu pour effet de mettre fin à ce comité simplement parce que l'APAGM voulait discuter de la réforme de la méthode de fixation des loyers.

Le point que je veux illustrer ici, c'est que, depuis sa création, l'APAGM a démontré une attitude positive et constructive dans son approche sur toutes les tribunes pour traiter les différents dossiers. Contrairement à d'autres groupes ou associations, nous ne souhaitons pas l'abolition ou la disparition de la Régie du logement. Au contraire, nous croyons qu'elle joue un rôle primordial et essentiel pour assurer un certain équilibre dans notre secteur d'activité. Mais ce constat ne doit pas nous empêcher de tout mettre en oeuvre pour améliorer le système.

Les associations de locataires sont efficaces et persistantes pour demander au gouvernement de légiférer davantage comme ceci ou comme cela. Elles sont aussi ambitieuses et hardies pour demander aux propriétaires de concéder ceci ou cela. Mais, quand vient le temps de montrer ce qu'elles ont à mettre sur la table, elles se lèvent et quittent avant même que le repas ne soit terminé. De plus, je pense qu'il est important de mentionner que les associations de locataires que vous entendrez cet après-midi représentent une partie infime de tous les locataires de la province et qu'elles représentent principalement la partie la plus démunie des locataires.

Parlons maintenant du projet de loi n° 131 pour lequel vous nous avez invités aujourd'hui, et plus particulièrement

des propositions de modification de la Loi sur la Régie du logement. D'emblée, on ne peut qu'être d'accord avec les modifications proposées par le gouvernement. Non seulement sommes-nous d'accord avec ces modifications, mais nous croyons que le projet devrait être adopté le plus rapidement possible, car elles serviront la justice et toutes les parties y ayant recours.

Permettez-nous de regarder les raisons qui font en sorte que le gouvernement intervient dans ce dossier. Effectivement, la Régie du logement s'est fait dire par un tribunal qu'elle n'avait pas autorité pour prononcer le fameux forclos — que vous connaissez déjà puisqué le député de Montmagny-L'Islet, M. Morin, avait interrogé le président de la Régie du logement sur ce sujet le 28 octobre dernier. On ne peut donc que se réjouir que le gouvernement accorde un pouvoir à la régie pour permettre... pouvoir permettant à la justice d'éviter entre autres mais justement les abus du système par certaines parties qui pourraient être de mauvaise foi.

Pour les autres points et modifications proposés dans le projet de loi et après consultation notamment auprès de nos membres et de Me Guy Audet, qui est le conseiller juridique de l'association et dont la pratique est exclusivement consacrée au droit locatif depuis plus de 20 ans, il s'agit de mesures pertinentes pour l'efficacité de la Régie du logement.

Maintenant, la question qui tue, comme dirait un de nos célèbres animateurs. Pour nous, les praticiens de l'immobilier, ce projet de loi est incomplet et on se demande pourquoi d'autres dénis de justice n'ont pas été réglés en même temps. La Régie du logement rencontre un pépin et l'intervention du gouvernement est relativement rapide, tandis que, pour les autres dossiers, dont plusieurs que nous qualifions de dénis de justice, le gouvernement ne bouge pas, malgré nos récriminations depuis des années. Peut-être me direz-vous que nous sommes hors d'ordre et qu'il n'est pas du ressort de cette commission de nous entendre sur nos interrogations, mais, au contraire, tant qu'à apporter quelques modifications à la loi pour régler deux ou trois problèmes, pourquoi ne pas en profiter pour en régler davantage?

Reggiani chantait: Il suffirait de presque rien, quelques années de moins. Moi, je vous dirai: Il suffirait de quelques mots ou une ligne tout au plus pour régler définitivement les problèmes reliés à la cession de bail, qui, à cause d'une faille, d'un manquement dans la loi actuelle, permet à certains locataires sans scrupules de faire de l'argent avec le bien du propriétaire en vendant les clés de leur logement bon marché, alors que l'on sait très bien que les propriétaires ne peuvent augmenter les loyers à leur guise. Il suffirait d'abroger l'article 1950 de la Loi sur la Régie du logement pour rétablir en totalité la liberté contractuelle entre les deux parties lors du départ d'un locataire. Cela ne nuirait en rien au droit du locataire au maintien dans les lieux et permettrait au propriétaire la mise aux normes et la rénovation de ses logements.

Nous comprenons que le projet de loi qui est devant nous en est un simple qui vise plusieurs modifications peu compliquées pour régler rapidement quelques petits problèmes. Dans ce cadre, il serait donc inconvenant de demander pourquoi on n'attaque pas la réforme de la méthode de fixation des loyers, ce qui pourrait s'avérer un peu plus laborieux. Cependant, il suffirait de presque rien pour modifier le seul taux d'ajustement des dépenses majeures en immobilisations à un niveau convenable alors qu'il est, année après année, nettement insuffisant pour encourager les propriétaires

à entretenir adéquatement leurs immeubles. Il suffirait de presque rien pour demander à la Régie du logement de cesser d'émettre à chaque mois de janvier de chaque année un communiqué de presse qui donne des scénarios tout à fait hypothétiques de pourcentages d'augmentation de loyer qui contribuent à semer la zizanie entre les propriétaires et les locataires plutôt que d'harmoniser les relations.

● (16 heures) ●

Et surtout ce qui nous apparaît le plus grave, c'est que la somme de ces irritants nous mène droit vers un problème plus important, soit la rentabilité dans le temps pour assurer le renouvellement et le remplacement du parc immobilier. Certaines incohérences du système actuel ne respectent pas la volonté originale du législateur exprimée dans le livre blanc de 1977, lors de la création de la Régie du logement, à l'effet que l'immobilier locatif doit demeurer un investissement rentable dans le temps et concurrentiel par rapport aux autres formes de placement. Des failles dans les règles actuelles ne donnent pas toujours au propriétaire les moyens de respecter les obligations de résultat que lui impose cette même législation. De bons exemples de cela: le projet de loi n° 122 sur la sécurité des bâtiments, la protection incendie, les remises aux normes.

Encore une fois je le souligne, nous croyons avoir un bon système avec la Régie du logement, mais c'est un système qui a besoin d'être adapté à certaines réalités d'aujourd'hui. La Régie du logement existe depuis 30 ans. Il y a des situations où simplement la volonté politique permettrait d'améliorer les choses et de régler certains problèmes.

Vous avez beaucoup parlé des délais de la Régie du logement. On comprend tous que le gouvernement ne veut pas ou ne peut pas augmenter le budget de la Régie du logement. Pourquoi alors ne pas nommer des greffiers spéciaux pour toutes les causes de non-paiement de loyer et ainsi laisser aux régisseurs plus de temps à consacrer aux causes civiles? Mme Normandeau, alors ministre responsable, avait préparé un projet en ce sens. Le projet de loi n° 131 a pour but d'empêcher finalement des dénis de justice par les abuseurs de certaines procédures. Pourquoi ne pas considérer d'autres problèmes?

J'aimerais vous rappeler que l'immobilier locatif est un secteur d'économie d'importance, mais c'est également un secteur d'économie pour les propriétaires, pour les citoyens. On parle d'avenir et on indique que la retraite de nombreux Québécois sera minime. Un investissement immobilier peut paraître une solution à une belle retraite. En passant, il se construit très peu de plex à Montréal, depuis bon nombre d'années. Il faut que l'immobilier redevienne un moteur d'investissement intéressant pour tous les Québécois.

Je conclus de la façon suivante. Les modifications à la Loi sur la Régie du logement qui sont dans le projet de loi n° 131 sont nécessaires et souhaitables, mais ce projet de loi est incomplet, car, tant qu'à faire des modifications à la législation, il aurait suffi de presque rien, rien qu'un peu de volonté politique pour faire rapidement un peu plus et régler plusieurs autres problèmes dont nous parlons depuis plus de 10 ans. Merci.

Le Président (M. Morin): Merci, mon cher monsieur. Compte tenu qu'on a commencé quelque peu en retard, je vous proposerais 18 minutes pour la partie ministérielle, 14 minutes chez vous et 3 min 30 s chez le député

de Beauce-Nord. Puis je crois qu'on serait capables de travailler en fonction de ce temps, si vous me le permettez.

Une voix: ...

Le Président (M. Morin): Ça va?

Une voix: ...

Le Président (M. Morin): Oui, je crois que ça va aller. Donc, M. le ministre.

Une voix: ...

M. Lessard: Non, non. C'est ça, je ne prendrai pas tout mon temps, mais je vais prendre le temps de...

Le Président (M. Morin): Oui, j'aimais autant vous mettre ça au clair en partant. Parce qu'avant-midi ça allait bien...

M. Lessard: Oui, oui.

Le Président (M. Morin): O.K.?

M. Lessard: Puis je ne prendrai pas tout mon temps, je veux juste accommoder tout le monde. Alors, merci beaucoup, M. Ayotte. On peut dire que vous avez tout, mais sauf la gueule de bois, alors la langue de bois, non plus. Donc, vous êtes très coloré puis vous nommez les choses par leur nom. Alors donc, c'est quand même apprécié. Il y a beaucoup de travail... À vous écouter, il y a beaucoup de travail qui a été fait, là; bien, on serait dus pour une révision de la loi.

Vous avez bien compris que, dans mon bill omnibus, je touche, à cette occasion-là, beaucoup de lois: Loi sur les cités et villes, loi sur le Code municipal, loi sur la charte de ci, la charte de ça. Et, à cette occasion-là, je touche aussi deux volets, donc, sur la Régie du logement, qui est la forclusion principalement, et donc sur les abus, puis du fait de lui redonner, suite à une décision de la Cour supérieure, de lui redonner son statut d'exclusivité en matière de fixation des loyers et modification de conditions de bail.

J'ai dit: Ce n'est pas la loi sur la réforme, la révision de la Régie du logement. Mais on apprécie que vous veniez présenter votre projet et la façon dont vous voyez, donc, comment ça se passe quand on va à la Régie du logement. J'ai compris aussi que vous aimiez beaucoup la Régie du logement à condition qu'elle change beaucoup d'affaires qu'elle fait déjà actuellement. On aura l'occasion, dans un avenir rapproché, d'adresser ça. Je pense, la session du printemps prochain va être l'occasion. Donc, on a discuté avec le Trésor. Je pense qu'il y a des... On entend beaucoup parler des ressources, mais, dans le mode aussi, on doit... C'est certaines pratiques qui aujourd'hui correspondent peut-être moins bien à... ce qui se faisait il y a 30 ans.

Puis tout sur le volet... On n'embarquera pas sur le volet de l'investissement. Vous avez raison sur... Pourquoi il ne se bâtit plus de logements locatifs? Parce que le retour sur l'investissement n'est carrément pas là. Donc, les parcs vieillissent, le retour... Puis, quand vous le faites, bien, la plupart, ce que j'entends, c'est que c'est: Si j'améliore mes conditions de mon bâtiment et puis que je diminue l'efficacité énergétique, donc c'est le locataire qui en profite, puis le

propriétaire, son retour sur l'investissement va prendre 35 ans. On a documenté ça, on a beaucoup travaillé avec notre collègue Vincent Auclair. Il est toujours au dossier, rassurez-vous.

Non, Mme Normandeau n'avait pas déposé une loi ou un projet de loi dans ce sens-là non plus, mais elle avait travaillé sur certains aspects du plan de relève, concernant le fait d'avoir plus d'unités ou de personnes qui travaillent, là, pour diminuer les délais. Alors... Mais, oui, depuis 2003 il y a énormément de travaux qui ont été faits. Sous Jean-Marc Fournier, sur une politique d'habitation, ça a été repris... qui était issu du travail de Mme Fatima Houda-Pepin, députée de La Pinière. Alors donc, il y a des sections qui ont été faites.

Mais adresser la question avec des résultats, là, qu'est-ce que ça donne quand tu mets des greffiers spéciaux puis, bon, c'est quoi, le niveau d'encadrement, c'est quoi, le résultat qu'on s'attend, sur quelle période, etc., donc, pour s'assurer qu'on a des rendements mais qu'on a accessibilité à une justice, donc, ça, ça fera l'objet d'un autre projet de loi, donc, qui adressera ces questions-là, mais en termes aussi de résultats attendus et escomptés, alors donc, pour tous les volets, autant pour ceux qui se plaignent des mauvais propriétaires puis des propriétaires qui se plaignent des mauvais usages des locataires. Alors donc... Puis, pour tous ceux qui le font correctement, ils ont le droit aussi d'avoir de l'accessibilité.

Puis la cession de bail, c'est vrai, ce que vous dites, qu'il y en a qui profitent pour spéculer sur la cession de bail, c'est-à-dire, comme on ne peut pas remonter... Ça a une valeur, un bail, tout le monde reconnaît ça. Alors, ça fera partie des questions qui seront documentées. Si vous avez d'autres choses... Tout ne se passera pas aujourd'hui, mais j'ai dit aux autres groupes qui sont venus avant puis comme les autres groupes qui viendront après: On est ouverts à ça.

Donc, je ne veux rien que... C'était ça, mon but, de faire une précision, d'indiquer ce pour quoi on faisait des changements pour garder, donc, le statut d'exclusivité à la régie et d'amener... donc, éviter la... donc, faire la forclusion, d'éviter des droits répétitifs qui font en sorte que le propriétaire n'est jamais payé, ne peut jamais l'évincer, se retrouve devant des recours puis finalement on a, après ça, des pertes à la fin de l'année, c'est dans les pertes, puis finalement il y a quelqu'un qui s'est glissé avec ça.

Puis personne ne va défendre ça. Je n'ai pas vu... Puis probablement que l'Association des locataires ne défendra pas non plus le fait qu'il y a des gens qui ont des mauvais comportements puis que ça se traduit en pertes. Alors, je n'ai pas entendu personne défendre jamais cet aspect-là, en disant: Il faut que les lois soient conçues pour que la justice soit administrée correctement.

C'était mon commentaire. Et on pose deux pièces, nécessairement, qui viennent embêter... qui embêtent beaucoup les propriétaires qui se présentent aux audiences. Eux autres, ils font tout le travail, l'autre ne vient pas, il attend, justement. Il se fait une rétractation. À la rétractation, le propriétaire est encore là — il met son temps, là, ce n'est jamais calculé, là, cette affaire-là — alors donc, il se présente. Il n'est toujours pas là. Et là ça recommence encore jusqu'à temps que tu deviennes écoeuré. Là, ça devient des conflits personnels. Là, ce n'est même plus, là... Tu ne veux plus le voir, là. Là, tu es en maudit, tu es enragé, puis ça te coûte de l'argent en plus, plus l'argent que tu n'as pas de ton revenu. Alors donc, on vient bloquer cet aspect-là. Donc, c'est le but de ce qui est...

Si vous avez bien compris, puis c'est ce que je comprends de votre mémoire, ça, vous adhérez à ça. Pour la régie, on aura l'occasion de le retraiter dans un projet de loi éventuel pour adresser toutes sortes de problématiques, donc, que vous avez soulevées avec raison. Ça va? Mon commentaire, il était là-dessus.

Le Président (M. Morin): M. Ayotte.

M. Ayotte (Pierre): Oui. Nous comprenons bien qu'il aurait été difficile ou inapproprié, à ce stade-ci, d'essayer d'obtenir des consensus entre propriétaires et locataires pour régler des problèmes. Ce n'est pas chose facile, on le sait. Je suis heureux que vous ayez mentionné les noms d'anciens ministres, ou d'ex-ministres, ou d'ex-députés qui ont travaillé sur le dossier. Moi, je peux vous dire qu'effectivement, avant votre présence à ce ministère, on a travaillé avec Mme Normandeau, on a travaillé avec M. Fournier, on a travaillé avec Mme Fatima Houda-Pepin, on a travaillé avec Mme Harel, avec M. Jacques Côté. Alors, c'est pour ça que nous aurions souhaité que des choses qui étaient simples à régler...

Parce que, pour certains items qu'on a mentionnés tantôt, entre autres la cession de bail, c'est probablement l'élément le plus simple à régler de tous, il aurait suffi de quelques mots pour régler une fois pour toute ce problème. Et, moi, je vous assure que des cessions de bail, j'en fais des centaines par année. Des situations de forclos, des situations de demandes en rétractation ou en révision, je n'en ai pas. Pour les trois éléments ensemble, j'ai trop de doigts dans cette main-là, malgré mon parc de 1 530 logements. Alors, vous comprendrez que, nous, on voyait des problèmes plus pressants dans d'autres éléments, et, puisque c'étaient des problèmes qu'on jugeait faciles à régler, là, vous comprendrez notre déception de voir que ce n'est pas inclus dans ce projet de loi là.

Le Président (M. Morin): Oui, M. le ministre.

M. Lessard: Oui. Le but du projet de loi n'était pas de faire votre bonheur dans la première journée, là.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Ayotte (Pierre): Je comprends...

● (16 h 10) ●

M. Lessard: Et, quand le gouvernement le fera, il le fera au nom d'une loi particulière, pas dans un mélange de lois où est-ce qu'on règle toutes sortes de problèmes. Si vous lisez le reste de la loi, là, il y en a pour tout le monde mais pas pour vous autres. Alors, on ne fera pas ça à travers... On l'a appelé la... modifiant la Loi sur la Régie du logement, puis je viens régler deux affaires. Il y a deux colonnes, il y a la colonne des propriétaires puis il y a la colonne des locataires, puis le gouvernement doit maintenir un équilibre d'accessibilité à la justice puis traitement correct, puis, s'il y a des dérapages, il faut venir les bloquer.

Quand on le fera, on le fera dans une loi particulière, on adressera la question, on aura fait du travail là-dessus, et puis on s'assurera, là, que, là, tout le monde sera entendu. Rassurez-vous, il n'y a pas grand-monde qui va être épargné là-dedans, tout le monde va vouloir amener son morceau, puis c'est correct. Puis là il faudra trouver cet équilibre-là, parce qu'à toutes les fois qu'on touche là-dedans, bon, on

parle des très démunis puis on parle de ceux qui sont bien nantis mais qui jouent avec le système aussi; ils ne sont pas toujours dans la colonne des propriétaires. Alors donc, il y a de la spéculation là-dedans, on le sait. Alors, on a un petit ménage, pas un ménage... pas un grand ménage, mais juste rééquilibrer les colonnes correctement, là: C'est quoi, mes droits? C'est quoi, mes obligations? C'est quoi, tes droits? C'est quoi, tes obligations? Y a-tu quelqu'un qui, entre les deux, a envie de jouer avec ça? S'ils jouent avec ça, il faut les barrer. Alors donc, il va y arriver des barrures, et pas...

C'est parce que c'est un marché en soi, c'est une économie en soi. Puis, sur l'investissement à long terme, il faut trouver d'autres solutions aussi parce que les gens quittent le domaine de l'investissement financier parce qu'ils regardent nécessairement un placement, un dépôt à terme avec un rendement sans risque, puis tu n'as pas besoin d'appeler personne, puis gérer ses baux, puis à long terme... Puis ton rendement sur un investissement immobilier à long terme, si les deux ont le même niveau de rendement, je connais le choix des gens qui sont dans la finance aujourd'hui. Puis il se débloque beaucoup d'argent actuellement des successions puis des héritages puis les polices d'assurance qu'on commence à toucher. La génération des polices d'assurance, c'est fort important. Donc, il se débloque beaucoup d'argent. Donc, il faut que ça devienne un investissement intéressant puis il faut qu'il y ait de la relève. Actuellement, il n'y a pas de relève, donc il y a une... les bâtiments, bien, ils vieillissent puis ils vieillissent mal, il faut le dire, là. Alors donc... Puis on comprend qu'il n'y a pas... l'équilibre est difficile à atteindre. Donc, il y a... Ça, on voue ça aussi à d'autres solutions qu'on vous fera part en temps et lieu.

Le Président (M. Morin): M. Ayotte, avez-vous quelque chose à rajouter?

M. Ayotte (Pierre): Ça va. Merci.

Le Président (M. Morin): Ça va? M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui. Merci, M. le Président. Alors, M. Fortin, M. Ayotte, bienvenue à cette commission parlementaire. Bon, on a pris connaissance du mémoire que vous nous avez déposé, et puis ce qui s'inscrit dans la même lignée que ceux des groupes qui vous ont précédés, c'est que vous laissez savoir que le projet de loi est assez timide, il vient régler quelques situations somme toute mineures, qui sont problématiques, mais mineures par rapport à l'ensemble de la problématique qu'on rencontre à la Régie du logement. Ça, là, d'accord, je pense qu'on vous décode très bien là-dessus. Et puis probablement qu'on va entendre aussi d'autre groupes à venir qui vont nous dire la même chose.

Mais, ça étant dit, pour le reste, bien là vous vous démarquez très bien des autres, là, et puis... Mais il y a quand même des choses dans votre mémoire qui me portent à me questionner beaucoup et puis voire même qui... Par exemple, là, regardez, dans votre mémoire, à la page 7, au bas de la page, vous dites: D'abolir les articles 1896 et 1950 du Code civil du Québec — obligation d'inscrire le loyer le plus bas payé durant les 12 derniers mois et possibilité pour le nouveau locataire de demander un réajustement de loyer à la baisse...» Vous n'y allez pas de main morte, là. Parce que, dans les baux... dans un bail, on retrouve cet article-là. Ça veut donc dire, si je comprends bien, que, pour vous, il

n'est pas question d'avoir un registre des baux, là, en quelque part. Vous ne remplacez pas ça par un registre des baux, là.

Le Président (M. Morin): M. Ayotte.

M. Cousineau: Toute la question du registre des baux, qu'est-ce que vous en pensez, vous?

M. Ayotte (Pierre): Bien, écoutez, c'est très bien que vous souleviez cette partie-là de notre mémoire parce qu'effectivement c'est une réponse à votre question de ce matin, à votre question qui tue pour nous: Quoi penser du fameux registre des baux?

Il y a un économiste fameux, dont j'oublie le nom, qui a dit un jour: Si vous voulez détruire une ville, instaurez un parfait contrôle des loyers, ça va être plus efficace qu'une bombe.

Le législateur, à l'origine, voulait protéger le droit au maintien dans les lieux, et le contrôle des loyers que nous connaissons au Québec, à l'heure actuelle, qui est un contrôle de loyer partiel parce que c'est un contrôle de loyer qui se met en place et qui s'effectue uniquement dans les cas de litige entre propriétaire et locataire, ce qui est formidable, parce qu'on a 1,3 million de locataires au Québec et fort heureusement on n'a pas 1,3 million de litiges, à chaque année, en matière de fixation de loyers ou d'augmentation de loyers. Mais le mécanisme de contrôle des loyers, à l'heure actuelle, il est efficace en ce sens que, lorsqu'il y a un litige, il va régler ces problèmes et il va éviter les abus et donc rencontrer l'objectif d'origine du législateur de protéger le droit au maintien dans les lieux.

En quoi est-ce que la remise au prix du marché d'un logement lors du remplacement d'un locataire vient contrecarrer ou nuire au droit au maintien dans les lieux? On pose la question. Pour nous, c'est une question d'équité, c'est une question d'équité par rapport aux autres locataires d'un immeuble. Et je vais m'expliquer.

Si on prend l'exemple de madame ce matin, puis ce n'est pas un exemple que je vais fabriquer, là, on va utiliser l'exemple de Mme la Protectrice du citoyen ce matin, son exemple de loyer qui est passé à 1 485 \$ pour lequel le locataire a demandé une révision de loyer, ça a pris deux ans. Le point que madame voulait soulever ce matin, c'était le délai de deux ans que ça avait pris pour que ce locataire-là obtienne justice et le remboursement. Et, vous et nous, tout ce qu'on a vu dans ça, c'est: Ah mon Dieu!, c'est effrayant, ça a pris deux ans. Et le locataire, lui, lorsqu'il a signé ce bail-là à 1 485 \$, il n'avait pas connaissance du loyer précédent, ça faisait son affaire à 1 485 \$, il l'a trouvé beau, c'était correct, il signe un bail. Il a connaissance plus tard que le locataire précédent payait 860 \$. Ah! Là, ça le choque, il sent qu'il s'est fait avoir, il va utiliser la loi pour retourner...

Qu'est-ce qu'on est en train de faire, là? On est en train de subventionner quelqu'un qui pensait avoir les moyens de payer 1 485 \$, on est en train de le subventionner pour qu'il se paie un loyer qui vaut 1 485 \$ moins cher? Est-ce que c'est ça qu'on est en train de faire? L'équité avec les autres locataires, si, moi, entre-temps, j'ai loué d'autres logements dans le même immeuble, sur le même étage, des logements semblables, 1 485 \$ à d'autres locataires, parce que c'est ça que ça vaut dans le marché, puis ce locataire-là arrive et, parce qu'il reprend le bail de quelqu'un qui a été là 30 ans de temps puis qu'il paie 860 \$, qui n'est plus la juste

valeur marchande, lui, il va profiter de payer un loyer à 860 \$ quand ça en vaut 1 500 \$. Ce n'est pas très juste pour les autres locataires, ça.

Est-ce qu'il vous est passé par l'esprit que cet abus-là, ce n'était peut-être pas un abus du propriétaire qui essayait de monter son loyer de façon abusive? Mais cet abus-là, c'est peut-être le propriétaire qui a perdu, lui, 500 \$, 600 \$, pendant des années, parce qu'il n'était pas capable de remettre son logement à la valeur marchande. On va vivre avec ça. C'est ça qu'on dit, nous, à l'APAGM, on va vivre avec le principe du droit au maintien dans les lieux et on va vivre avec le contrôle de loyer qu'il y a, au Québec, pour les gens qui ne quittent pas leur logement. Mais, quand il y a un remplacement de locataire puis la personne visite le logement, qu'il soit 500 \$, ou 1 500 \$, ou 2 500 \$, s'il fait son affaire, le logement, il est propre, il est beau, puis le locataire, lui, il a fait son magasinage, il n'a pas eu de fusil sur la tête, puis il dit: Moi, je pense, ce logement, je pense que c'est ça que ça vaut, puis ça m'intéresse, je le loue. Quand il lit son bail deux semaines après, simplement parce qu'il découvre que le locataire précédent payait moins cher, il veut avoir recours à la loi pour se faire subventionner son loyer. Je m'excuse, mais ça, c'est de l'inéquité envers le propriétaire, qui perd une valeur économique sur la valeur marchande. C'est de l'inéquité envers les autres locataires, qui, eux, ne sont pas subventionnés puis qui paient la juste valeur marchande. Est-ce que c'est un crime de faire des profits, au Québec, avec un immeuble à logements? Si on respecte le droit au maintien dans les lieux, moi, je n'ai pas de problème avec ça.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Bien non, ce n'est pas un crime de faire des profits au Québec, mais ça peut... Bien, écoutez, la présence d'un registre des baux avec une annexe, une annexe qui précise les raisons pour lesquelles ce loyer-là est à ce niveau-là par rapport aux autres loyers avoisinants qui sont de niveau supérieur, bien le locataire, lui, lorsqu'il prend connaissance du registre en question, bien il va le savoir, il va savoir quelle question poser au propriétaire, il va le savoir au départ puis il va peut-être aller ailleurs.

Vous savez, c'est une question d'établir un dialogue entre le locataire puis le propriétaire. Le locataire qui arrive dans un immeuble puis il sait que ce loyer-là, l'année d'avant, était à tel niveau, mais tous les loyers autour sont supérieurs, bien là il va le savoir, il va poser les bonnes questions. Ce n'est qu'une question de clarté puis une question de... à mon avis, une question de clarté puis d'information que le locataire peut avoir avant de se présenter chez le propriétaire.

Alors, moi, je ne vois pas ça comme étant un danger. Le propriétaire qui possède très, très bien ces données, il va aisément être capable de dire au locataire: Bien, voici, ce loyer-là, on va être obligé de le passer à tel niveau parce que, depuis tant d'années... Bien, les bonnes questions vont se poser. Le locataire va avoir accès à un registre.

Le Président (M. Morin): M. Ayotte.

M. Ayotte (Pierre): Moi, je pourrais vivre avec la déclaration sur le bail du loyer précédent. Ce avec quoi j'ai de la difficulté à vivre, c'est le droit au nouveau locataire de demander une révision. Que le locataire sache combien le loyer précédent était et qu'il me demande des justifications dans son magasinage adulte et responsable, je n'ai pas de

problème avec ça, mais qu'il ait le droit de remettre en question la remise à la juste valeur marchande de ce loyer-là, ça, j'ai un problème avec ça. Ça, là, c'est de faire du logement social, du nivellement par le bas, c'est de faire du logement social sur le dos des propriétaires. Puis le problème des locataires qui ont de la difficulté à payer le loyer, là, ce n'est pas un problème de logement, c'est un problème de pauvreté. Et je ne vois pas pourquoi les propriétaires, dans ce bas monde, feraient plus que leur quote-part de ce qu'il y a à faire avec le problème social de pauvreté.

● (16 h 20) ●

M. Cousineau: Je comprends très bien, mais le locataire, à ce moment-là, il a toutes les informations nécessaires, puis le propriétaire, sachant ça que ça existe, un registre des baux comme ça, le propriétaire, lui, il peut aisément préparer son argumentaire pour dire: Regardez, là, pour toutes ces raisons-là, ce loyer-là, il ne restera pas là, il va monter. Bon. Je pense qu'on peut clore ici, là, pour cette situation-là.

Maintenant, je veux vous questionner concernant... bien, avoir votre opinion concernant la position de la Protectrice du citoyen. Ce matin, elle nous a amené une proposition... bien, une proposition d'amendement, là, sur l'article 30.2 concernant les greffiers spéciaux ou le greffier spécial. Bien, je vous lis ça rapidement, là: «L'actuel libellé de l'article 30.2 de la Loi sur la Régie du logement fait une sorte qu'un greffier spécial peut décider concernant toute demande dont le seul objet est le recouvrement du loyer ou la résiliation de bail, mais uniquement s'il y a absence de l'une des parties. En pratique, l'une des parties est absente dans [...] 70 % des cas, et parce qu'elle n'avise pas de son absence, ces causes» sont automatiquement transférées au régisseur. D'accord?

Puis la Protectrice du citoyen nous est arrivée avec un amendement, j'aimerais avoir votre opinion. Elle, elle dit que, «pour ce faire, il suffirait d'amender l'article 30.2 en supprimant à la fin de l'alinéa 1: "si au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée"». Alors, c'est une proposition qui a été déposée par la Protectrice du citoyen ce matin. Pouvez-vous me donner votre opinion là-dessus?

M. Ayotte (Pierre): ...avec cette modification-là.

Le Président (M. Morin): M. Ayotte. Allez.

M. Ayotte (Pierre): Nous n'avons pas d'objection à cette modification-là.

M. Cousineau: D'accord. Alors, bien, pour moi, c'est pas mal ce que j'avais à poser comme questions, M. le Président. Je ne sais pas si mes confrères... Ça va? Non?

Le Président (M. Morin): Merci, M. le député de Bertrand. M. le député de Beauce-Nord.

M. Grondin: Merci, M. le Président. Est-ce qu'il y a un temps de... quand un locataire quitte, là... Mettons, un propriétaire désirerait monter le taux de location, mais, pour être légal, là, s'il dit: Bon, bien, je vais laisser mon logement inoccupé pendant six mois, un an, après ça ils ne pourront plus aller voir quel prix qu'on payait avant, est-ce qu'il y a un temps pour aller fouiller dans le passé, là, des anciens baux? Si le propriétaire décide, lui, qu'il veut se servir de la loi, y a-tu une loi ou c'est-u protégé en quelque part?

Le Président (M. Morin): M. Ayotte? M. Fortin.

M. Fortin (Luc): Oui. Merci. Alors, oui, effectivement, la loi actuellement exige... En fait, un propriétaire pourrait, lorsqu'il veut remettre son loyer au marché, laisser son appartement vacant pendant 12 mois. Et c'est ce qu'ils font en ce moment, s'ils veulent pouvoir hausser le loyer.

Alors, dans un exemple où le loyer est actuellement à 800 \$ par mois puis le propriétaire pense qu'il pourrait le hausser à 1 400 \$, il devrait normalement le laisser pendant 12 mois vacant et, après quoi, il peut le relouer à la valeur du marché. Alors là, évidemment, les locataires sont privés d'un logement disponible sur le marché. Le propriétaire est privé aussi des revenus d'un logement semblable. C'est la façon dont il faut faire en ce moment.

M. Grondin: Et le propriétaire peut mettre ces pertes-là sur son rapport d'impôt, alors il va les rechercher d'une autre manière?

M. Fortin (Luc): Un revenu absent, ce n'est jamais bon.

M. Grondin: Ce n'est pas bon?

M. Fortin (Luc): 12 mois de revenus manquants, ce n'est jamais bon.

M. Grondin: On parle beaucoup des... Parce que, dans le projet de loi, là, qu'est-ce qu'on essaie de viser dans ce projet de loi là, c'est surtout d'éviter les pouvoirs... de réprimer les abus de procédure. On parle... des fois, on dit: C'est des gens qui n'ont pas les moyens de payer. Moi, je pense que... peut-être que je suis dans l'erreur, là, mais je prétends qu'il y a peut-être des gens... il y a beaucoup de gens qui ont peut-être les moyens de payer, mais ils ont la connaissance pour jouer avec le système. La pauvreté n'est peut-être pas l'outil essentiel. J'imagine qu'il y a bien des gens pauvres qui ne savent même pas ça puis ils ne s'en préoccupent peut-être jamais. C'est peut-être des gens qui ont les moyens de le payer, mais ils disent: Il y a une faille dans le système, je vais aller jouer avec, là. Est-ce que j'ai raison de penser comme ça?

Le Président (M. Morin): M. Ayotte.

M. Ayotte (Pierre): Oui. Écoutez, je ne partirai pas une guerre de statistiques avec les gens qui vont me succéder à la table aujourd'hui, là. Je suis convaincu que vous allez entendre beaucoup de chiffres à cet effet-là plus tard cet après-midi. Mais c'est évident, on est conscients qu'avec 1,3 million de locataires au Québec ce n'est pas 1,3 million de locataires qui sont dans la misère, là. Et, nous, à l'APAGM, c'est ce qu'on dit depuis le début.

Il y a certaines dispositions de la loi actuellement qui contribuent à subventionner les plus instruits, les mieux informés, des gens qui ont les moyens. Les avocats qui paient des appartements à leur fils, fille étudiant, au centre-ville de Montréal, là, je vous assure qu'eux, la règle de demande de révision de loyer pour un nouveau locataire, là, ils la connaissent, et c'est souvent avec ces cas-là qu'on se retrouve devant la Régie du logement, ce n'est pas avec M. et Mme Tout-le-monde.

Alors, à l'APAGM, on dit ça depuis le début. Effectivement, il y a un paquet de règles qui font en sorte

que des gens qui auraient les moyens de payer des loyers décents se trouvent à être subventionnés par les deniers publics pour payer des loyers moins chers. Puis, pendant ce temps-là, bien, les plus démunis, eux, ils crient encore famine, puis ils en ont besoin de plus, puis...

Si on prend la proposition d'instaurer, par exemple, un fameux registre des baux, bien, au lieu de dépenser cet argent-là, qu'on trouve donc... qu'on le donne donc aux plus démunis, tiens. Tu sais, c'est simple, ça, c'est facile. Si on a 14 millions ou je ne sais pas combien, 15 millions, 6 millions, 30 millions à mettre sur un registre des baux, bien, qu'on prenne donc 30 millions puis qu'on le donne aux plus démunis pour qu'ils paient des loyers décents, puis comme ça tout le monde va être content à Montréal.

M. Grondin: Alors, vous en faites la proposition?

M. Ayotte (Pierre): Pardon?

M. Grondin: J'ai dit: Vous en faites une proposition?

M. Ayotte (Pierre): Bien, pourquoi pas?

Le Président (M. Morin): Merci, M. le député de Beauce-Nord. C'est terminé. M. Ayotte, M. Fortin, merci de votre présence... Ah! Oui, excusez, M. le député de Bertrand...

M. Cousineau: ...quatre minutes?

Le Président (M. Morin): ...vous m'aviez demandé la parole. Excusez-moi.

M. Cousineau: Oui, bien, M. le Président, là...

Le Président (M. Morin): Allez!

M. Cousineau: Bien, ce ne sera pas très long. Écoutez, au bas de la page 6, vous dites que vous demandez «à la Régie du logement de ne plus émettre de communiqué de presse présentant des estimations hypothétiques d'augmentations de loyers».

Ce matin, les gens de la Régie du logement nous ont dit que c'était indicatif seulement, là, que ce n'est pas coulé dans le béton. Alors, pourquoi vous vous opposez à ça? Parce que c'est une question de transparence, là. Écoutez, les gens ont le droit de... d'avoir l'opinion... pas l'opinion, mais un niveau indicatif, là.

Le Président (M. Morin): M. Ayotte.

M. Ayotte (Pierre): Oui. J'y réponds, et M. Fortin aura un complément de réponse intéressant.

M. Cousineau: Oui?

M. Ayotte (Pierre): Ce qui se passe avec ces scénarios hypothétiques d'augmentations de loyers, c'est la chose suivante. Le communiqué de presse est mal repris par les médias la plupart du temps, et ce qu'on lit dans les journaux ou ce qu'on voit aux nouvelles, c'est: Les augmentations de loyers, cette année, c'est 1,2 %. Alors, les locataires, eux, ils partent avec dans l'idée que ça, c'est un maximum, alors qu'évidemment les propriétaires voient ça comme un minimum. En partant, l'harmonisation entre les

locataires et les propriétaires, on repassera, parce qu'on vient de semer la zizanie solide. C'est comme ça que ça commence, les négociations sur les augmentations de loyers, au Québec, à partir du mois de janvier.

Le Président (M. Morin): M. Fortin.

M. Cousineau: Il va m'en rester une autre.

M. Fortin (Luc): Écoutez, la Régie du logement est un tribunal spécialisé, et c'est d'abord et avant tout un tribunal. Est-ce que vous pourriez... En ce sens-là, c'est là où on a de la difficulté de comprendre qu'un tribunal puisse donner des indicatifs sur des taux d'augmentations hypothétiques, qui n'existent pas, qui n'ont pas valeur de loi, et là ce tribunal-là se permet d'aller dire publiquement: Cette année, les augmentations devraient être de ceci ou cela. Est-ce que vous pourriez imaginer le Tribunal administratif du Québec, qui s'occupe de la révision des évaluations foncières au Québec, adresser un communiqué à l'ensemble des Québécois en leur disant: Cette année, vos évaluations devraient augmenter de 2 %, et, si c'est plus que ça, adressez-vous à votre municipalité, demandez une contestation? Ça n'a aucun sens. C'est un tribunal.

Alors, nous, ce qu'on doit faire comme propriétaires immobiliers, c'est d'éduquer et d'enseigner à la population, à nos locataires comment fonctionne la méthode de fixation. Elle fonctionne bien, c'est une bonne méthode de fixation. On propose des modifications, mais le système, au Québec, actuellement, est extrêmement bien fait. Je pense qu'il y a d'autres provinces qui sont jalouses de la façon dont on fait les choses. Alors, si notre système, il est bien fait, je crois que c'est le rôle de la Régie du logement d'enseigner à la population, d'expliquer à la population comment fonctionne le taux de fixation et non pas de soumettre des taux hypothétiques.

Moi, j'ai vu des situations où des locataires ont refusé des avis d'augmentation qu'on leur avait fait parvenir sous prétexte: Écoutez, la régie, cette année, ont dit que c'était 1 % ou 0,7 %. On doit leur expliquer: Non, non, ce n'est pas ça. Le locataire refuse systématiquement de nous écouter parce qu'il a vu à la radio, à la télévision ou il a lu sur le site de la régie Internet... le site Internet de la régie, excusez-moi, que la régie recommandait un certain taux, se présenter devant le régisseur et là le locataire, complètement débiné, d'être surpris puis de dire: Bien, écoutez, la régie a dit que c'était 0,7 %, puis le régisseur, obligé d'expliquer: Non, non, non, ça, madame, c'est à titre indicatif.

Donc, moi, je pense que le rôle de la régie, c'est d'informer les gens sur la méthode. On a une excellente méthode. Enseignez aux gens, expliquez aux gens ce qu'elle est, comment ça fonctionne, mais ne soumettez pas des taux qui n'ont aucune valeur parce que, là, vous induisez les gens en erreur et vous créez un problème. Parce que, nous, comme propriétaires, si on sait qu'on a droit à, par exemple, 1,5 % et que mon locataire a vu 0,7 %...

Le Président (M. Morin): C'est que je pense que le député de Bertrand veut vous poser une autre question, il va lui manquer de temps.

M. Cousineau: Un autre petit point, là. Parce que, là, vous êtes parti, vous, là, puis...

● (16 h 30) ●

Des voix: ...

M. Cousineau: D'accord? À la page 7, vous dites: «Amender l'article 72 de la Loi [de] la Régie du logement afin de permettre à des personnes physiques ou morales dûment mandatées de représenter un propriétaire d'immeubles auprès de la Régie du logement.» Là, dans les cas, là, qu'on a sur la table, c'est un propriétaire puis un locataire, puis c'est comme ça que ça se passe. Mais là, vous, vous aimeriez que le propriétaire puisse mandater, par exemple, une firme d'avocats pour...

M. Fortin (Luc): Un gestionnaire.

M. Cousineau: Un gestionnaire?

Le Président (M. Morin): M. Fortin. Court.

M. Fortin (Luc): Merci, oui. Effectivement, actuellement, en tant que gestionnaires, on n'est pas en mesure de représenter notre client devant la Régie du logement. À cause des décisions des arrêts Guerrero, on doit maintenant requérir les services d'un avocat pour se représenter pour obtenir du non-paiement de loyer. Un locataire qui me doit 600 \$ de loyer, je ne peux pas aller devant la Régie du logement et demander le paiement de ce loyer-là sans être accompagné par un avocat. Et vous comprendrez que, les coûts exigés par un avocat pour récupérer un 500 \$ ou 600 \$ de loyer, c'est peine perdue. Aussi bien d'y renoncer.

M. Cousineau: Ma crainte, moi, c'est qu'il y a des pauvres locataires qui ne pourront pas se présenter parce qu'ils seront... ils n'auront pas les moyens de payer une batterie d'avocats pour aller argumenter contre une batterie d'avocats que vous aurez mandatés.

M. Fortin (Luc): Bien, en fait, pendant 20 ans de temps et plus, la Régie du logement permettait la représentation par mandataire. Et, pendant ces 20 années là, je n'ai jamais vu de situation qui a créé un problème.

Le Président (M. Morin): Merci. Merci, M. Ayotte et M. Fortin, merci de votre présence. Et je crois qu'au printemps prochain on va se revoir, et ça deviendra très, très intéressant. Donc, merci et bon retour chez vous.

Je suspends quelques instants et j'invite les gens du Front d'action populaire en réaménagement urbain à prendre place.

Je suspends quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 31)

(Reprise à 16 h 33)

Le Président (M. Morin): Nous reprenons donc nos travaux. Et nous recevons le Front d'action populaire en réaménagement urbain. Donc, bonjour, madame. Bonjour, monsieur. Si vous voulez vous identifier.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

M. Saillant (François): Oui. Bonjour. Mon nom est François Saillant, je suis coordonnateur du FRAPRU. Et, à mes côtés, il y a Véronique Laflamme, qui est organisatrice au FRAPRU particulièrement pour la région de Québec.

Le FRAPRU est composé de 130 groupes intéressés par la question du logement, dont 26 qui sont au coeur même de nos actions. On parle de comités logement, d'associations de locataires, de comités de citoyens et de citoyennes d'un peu toutes les régions du Québec. Et chacun de ces groupes-là regroupe des dizaines, des centaines, parfois plus, de locataires. Le FRAPRU intervient depuis 32 ans en faveur du droit au logement, et c'est à la lumière évidemment de cette préoccupation-là du droit au logement qu'on a regardé le projet de loi qui est devant nous.

Évidemment, le FRAPRU accepte volontiers que le gouvernement se conforme à une recommandation de la Protectrice du citoyen qui a été faite cette année. Ce qu'on espère par contre, c'est qu'on va accorder autant d'importance aux autres préoccupations dont a fait part la Protectrice du citoyen, notamment quant aux délais d'attente des causes civiles à la Régie du logement.

Le FRAPRU, évidemment, est aussi d'accord pour que la loi permette à la régie d'éviter les abus de procédure, que ces abus de procédure là viennent de locataires ou de propriétaires, à condition évidemment que les citoyens et les citoyennes conservent leur droit à une défense qui soit pleine et entière.

Cela étant dit, on pense qu'il ne faut pas exagérer l'importance du problème des abus de procédure. Quand tu regardes le nombre de causes qui ont été soumises à la Régie du logement, de rétractation, parce que c'est spécifiquement ça qu'on vise, on parle d'un total de 2 390 causes l'an passé: 1 934 qui ont été des demandes faites par des locataires et 456 qui ont été faites par des propriétaires. Donc, c'est un recours qui est quand même marginal. On parle à peu près de 3 % des causes à la Régie du logement.

Et ce qu'on déplore, là-dessus on s'entend tout à fait avec les gens qui nous ont précédés — c'est juste là-dessus — c'est le fait effectivement qu'on aurait aimé quelque chose de beaucoup plus large que ça, qu'on espérait quelque chose de beaucoup plus large que ça, qu'on s'attaque à des problèmes qui sont autrement plus importants que ceux-là et des problèmes qui auraient demandé des gestes plus courageux que celui-là.

Un de ces problèmes-là qui est directement lié au projet de loi n° 131, c'est celui du non-paiement de loyer et malheureusement de ce qui va avec le non-paiement de loyer, c'est-à-dire l'éviction des locataires qui en sont reconnus coupables. Nous, on tentait... Dans les communications qu'il y a eu suite à la présentation du projet de loi, les groupes de propriétaires ont tenté, d'une certaine façon, d'augmenter l'importance du problème des abus de procédure dans les cas de non-paiement de loyer. Or, quand on regarde les chiffres, ce qu'on se rend compte, c'est qu'il y a, en tout cas d'après *La Presse*, 1 267 demandes de rétractation qui touchaient le non-paiement de loyer. Pendant ce temps-là, on parle au total de plus de 46 000 causes de non-paiement de loyer qui ont été soumises à la Régie du logement. C'est 37 fois plus. Donc, il faut s'attaquer au problème du non-paiement de loyer, sauf que, pour nous autres, la seule façon de s'y attaquer, c'est de s'attaquer d'abord au problème d'incapacité de payer des locataires.

On a présenté dans notre mémoire une série de tableaux qui sont à la page 4 et 5. Ce qu'on constate, nous autres, c'est que le nombre de causes pour non-paiement de loyer à la Régie du logement a augmenté de façon extrêmement importante depuis le début des années 2000. On parle d'augmentation de 6 000 causes par année, là, entre la

dernière et la première année. C'est une augmentation de 16 %. Et on ne peut pas faire autrement que se dire: Ou on pense que les gens sont devenus tout à coup, au cours des années 2000... le tournant des années 2000 ne leur a pas fait puis ils sont devenus tout à coup fraudeurs ou on pense que c'est lié à un problème qui va de pair avec la pénurie de logements locatifs qu'on a connue au Québec, qui est l'augmentation du coût du logement.

Peu importe ce que peuvent en dire les groupes de propriétaires, le coût du logement a augmenté au Québec, et les chiffres sont là pour le prouver. Le coût moyen des loyers a augmenté. Au Québec, on parle d'une augmentation, entre 2000 et 2009, de 29 %. À Montréal et Québec, c'est plus important encore. On ne peut pas faire autrement que de se dire: Si, d'un côté, le loyer a augmenté dans ces proportions-là et que, de l'autre côté, le non-paiement a augmenté, il y a un lien entre les deux.

Par ailleurs, c'est sûr que, dans les trois dernières années, la crise économique a joué également. Quand on regarde, par exemple, dans un bureau comme celui de la Régie du logement à Shawinigan, à Shawinigan qui est une région très durement touchée par la crise économique, bien là tu parles d'une augmentation, en trois ans, de 47 % des causes de non-paiement à la Régie du logement. Les gens qui ont perdu leur emploi, les gens dont les revenus ont diminué, bien c'est évident que ces gens-là vont se retrouver en plus grand nombre en difficulté de paiement de loyer.

Par ailleurs, on vous rappelle que la ville de Montréal, en fait, compte 40 % des locataires, mais 48 % des causes de non-paiement à la Régie du logement. Et c'est en grande partie dû à la pauvreté des locataires dans cette région-là.

Pour nous autres, ce qui est en jeu là-dedans, c'est toute la sécurité d'occupation des locataires, qui est un des aspects importants du droit au logement. Il y a, il y a quelques années, en 2006, un comité de l'ONU qui s'était penché sur la question des évictions de locataire, qui avait fait des recommandations à cet effet-là. Parmi ces recommandations-là, il y avait le fait qu'on déplorait d'abord qu'il y ait des expulsions de locataire qui surviennent alors qu'il y a de faibles montants de loyer qui sont dus qui sont en jeu. On déplorait ça. On demandait aussi qu'on prenne des mesures appropriées pour s'assurer que, quand tu expulsés un locataire, tu es assuré au moins qu'il ait une possibilité de logement, ce locataire-là.

Donc, non seulement on n'a pas respecté ces recommandations-là, mais en plus on n'accepte toujours pas, à la Régie du logement, que les locataires puissent expliquer les raisons du non-paiement de loyer. À la Régie du logement, tout ce qu'on veut savoir, c'est: Tu as-tu payé ton loyer ou tu as-tu pas payé ton loyer? Mais tu peux avoir de bonnes raisons, des raisons qui peuvent être conjoncturelles, par exemple un chèque de chômage ou un chèque de la CSST qui n'arrive pas, et tu n'as pas droit de défense devant la Régie du logement. Et ça, ça explique en grande partie pourquoi il y a des locataires qui ne se présentent pas à la Régie du logement quand il y a des causes de non-paiement, ils n'ont pas de droit de défense. Dans le fond, on n'évalue pas la preuve, la qualité de la preuve. On nous demande juste la question: Tu as-tu payé ou tu as-tu pas payé? Donc, on voudrait que ces recours-là soient améliorés.

● (16 h 40) ●

Par ailleurs, pour nous autres, c'est sûr que, si on veut s'attaquer au problème du non-paiement de loyer, il va

falloir poser des gestes encore plus ambitieux, évidemment accroître — vous ne serez pas surpris de l'entendre de la part du FRAPRU — accroître de manière récurrente l'offre de logements sociaux pour permettre à un plus grand nombre de locataires d'avoir accès à des logements, à des loyers qui correspondent à leur capacité de payer.

On cite les chiffres du recensement là-dessus: 203 000 ménages locataires qui paient plus de la moitié de leurs revenus pour se loger. Ça, c'était en 2006, avant la crise économique. Or, malheureusement, quand on a lu le dernier budget et le dernier plan de lutte contre la pauvreté, tout ce qu'on a vu pour un plan de lutte d'une durée de cinq ans, c'est 3 000 logements.

Bon, il y a une petite chose qui a été rajoutée dans le plan de lutte à la pauvreté, à l'effet que peut-être qu'il allait y avoir d'autres annonces. Bien, ce qu'on espère, c'est que ça va effectivement être le cas, qu'il va y avoir d'autres investissements qui vont être annoncés dès le prochain budget et que ça va être des investissements qui vont être récurrents. Au FRAPRU, on pense même qu'il faudrait augmenter considérablement le nombre de logements sociaux qui sont financés. On parle de 50 000 nouveaux logements sociaux par année, incluant bien sûr des coopératives, des OSBL d'habitation mais aussi des habitations à loyer modique.

On est d'accord avec les gens qui vont nous suivre, les gens du Regroupement des comités logement et associations de locataires, pour demander un renforcement du contrôle des loyers au Québec, avoir un contrôle qui soit universel, qui touche tous les types de logement, qui soit obligatoire et qui soit appuyé par un registre des baux.

Par ailleurs, on pense qu'il est plus que temps d'indexer les principaux paramètres du Programme d'allocation-logement. On a là un petit programme, petit programme qui donne un peu d'argent aux locataires, qui n'a pas été indexé, dont les principaux paramètres n'ont pas été indexés depuis 1997 et qui continue à exclure les gens qui ont les plus grandes difficultés à se loger, c'est-à-dire les personnes seules de moins de 55 ans. Bien, c'est clair qu'on espère des gestes rapides sur ces trois enjeux-là.

Mme Laflamme (Véronique): On vient de...

Le Président (M. Morin): Oui. Voulez-vous...
Mme Laflamme?

Mme Laflamme (Véronique): Oui.

Le Président (M. Morin): Allez-y.

Mme Laflamme (Véronique): Alors, mon collègue vient de démontrer que le projet de loi n° 131 ne permettrait pas de s'attaquer plus efficacement au problème de non-paiement de loyer et d'éviction des locataires. Il ne va pas non plus assurer davantage une réduction des délais d'attente à la Régie du logement, pourtant identifiés par la Protectrice du citoyen comme le principal motif de plainte reçu quant à la Régie du logement. Or, ces délais représentent un frein important au plein exercice du droit au logement. Et, pour nous, il aurait été prioritaire de s'attaquer à cette question-là.

Dans son dernier rapport annuel, la Protectrice du citoyen nous donne l'exemple d'un locataire qui doit se résigner à déménager quand il s'aperçoit que l'état du logement met en péril la santé des occupants, alors qu'il demande simplement au propriétaire de respecter son

obligation de fournir un logement en bon état d'habitabilité. Et des cas comme ça, dans les comités logement et les comités de citoyens et citoyennes membres du FRAPRU, il y en a plusieurs, exemples comme ça de locataires qui se résignent à quitter leur logement, parfois pour trouver un logement plus cher ou dans un quartier qui ne correspond pas, parce qu'ils sont découragés des délais d'attente à la Régie. Donc, ces gens, ces locataires-là vont se résigner, en fait, à ne pas faire appliquer leurs droits.

Comme la Protectrice, donc, on s'inquiète des délais importants à la Régie du logement. En mars 2010, il y avait 20 000 dossiers de causes civiles en attente à la Régie du logement. Et, comme vous allez le voir dans notre mémoire, les délais pour les différentes audiences sont très élevés.

Donc, bizarrement, hein, on a entendu beaucoup parler du problème de non-paiement en lien avec le projet de loi n° 131. Pourtant, les causes pour non-paiement de loyer à la Régie du logement sont celles qui sont entendues le plus rapidement à l'heure actuelle, plus rapidement que les causes dites urgentes. Les causes pour non-paiement de loyer, c'est 5,6 semaines en moyenne pour obtenir une audition. Les causes urgentes, c'est 6,3 semaines. Mais les causes prioritaires, on parle de 37,3 semaines, et là on parle en termes, donc, de plusieurs mois. Les causes qui sont générales, qui ne sont pas classées comme prioritaires mais qui concernent souvent la qualité de vie des citoyens et des citoyennes, là, on parle souvent de questions liées à l'entretien, souvent ça va être pour une diminution de loyer, donc des questions qui sont tout aussi importantes, c'est un an et demi d'attente. Donc, on comprend bien qu'il y a un problème majeur. Et il y a une façon de s'y attaquer, c'est d'augmenter le nombre de régisseurs.

Évidemment, il faut aussi revoir la mise au rôle des causes, qui désavantage les locataires. On le voit, les causes qui sont plus longues sont souvent des causes qui vont être introduites par des locataires pour obtenir justice. Et, à cet égard-là, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec fait quelques propositions qu'on appuie.

L'autre élément important quand on parle des ressources de la Régie du logement, évidemment on recommande une augmentation du nombre de régisseurs, mais il y a une inquiétude actuellement qui est liée au contexte plus général de compressions budgétaires. Il y a des restrictions budgétaires qui vont avoir des conséquences à la Régie du logement, et la Régie du logement elle-même le mentionne dans son rapport annuel. Par exemple, il y a seulement quatre personnes sur 10 qui partent à la retraite qui vont être remplacées. Ça ne concerne pas les régisseurs, mais ça concerne les greffiers spéciaux, et ça a une incidence évidemment sur les services à la Régie du logement.

L'autre élément que vous pouvez voir dans notre mémoire, c'est qu'en 17 ans, entre 1992-1993 et aujourd'hui, le budget de la Régie du logement a augmenté seulement de 10 %. C'est très, très mince quand on considère l'augmentation du coût de la vie mais aussi quand on considère la crise du logement qu'on a connue et qu'on connaît encore, autant au niveau de la pénurie que de l'augmentation des coûts de loyer, qui ont un impact sur l'augmentation du nombre de causes qui sont introduites à la Régie. Donc, le budget global de la Régie ne reflète pas ça, et donc ça a un impact sur la qualité des services.

Donc, voilà. À cet égard-là, on pense que, pour avoir un impact sur la diminution des causes... sur la diminution

des délais à la Régie du logement, il faut, de manière prioritaire, augmenter de nombre de régisseurs.

En conclusion, tout à l'heure, l'association des propriétaires du Grand Montréal nous disait que le logement devait redevenir un moteur d'investissement pour tous les Québécois et Québécoises. On pense que ça l'est encore quand on regarde les pourcentages de profit. Mais, nous, au FRAPRU, ce qu'on dirait prioritairement, c'est qu'on veut que le logement soit réellement un droit au Québec. On parle de marché, on a parlé beaucoup de marché tout à l'heure, de moteur d'investissement, soit, mais le logement, c'est d'abord et avant tout un droit fondamental qu'on s'est engagé à respecter, en 1976, comme société. Et on pense qu'actuellement on est loin de faire tout ce qui est en notre pouvoir pour mettre en oeuvre ce droit-là.

Évidemment, on aurait pu... Et, pour régler le problème plus général du respect du droit au logement, il y aurait bien d'autres éléments qu'on aurait pu aborder aujourd'hui, qui empêchent la pleine réalisation de ce droit-là. On a retenu des éléments qui étaient plus directement liés au projet de loi n° 131 en tant que tel, soit les délais d'attente et les problèmes d'incapacité de payer. Mais il faudra continuer le travail, et ça va prendre plus que quelques lignes dans un projet de loi somme toute mineur pour que le gouvernement québécois joue pleinement son rôle. Et ça exigerait d'abord et avant tout que le ministre responsable démontre un plus grand intérêt. C'est difficile de s'occuper du logement, hein, et de l'habitation quand on est responsable en même temps des affaires municipales, des régions, de l'occupation du territoire, de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation. Et, pour nous, on pense que, si, comme société, on a à coeur de respecter ce droit-là au logement, ça demande de l'intérêt et ça demande une plus grande disponibilité.

Pour se guider en la matière, le gouvernement et le ministère auraient avantage à prendre connaissance des observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU sur le plein respect des droits au logement. Comme l'a mentionné tout à l'heure mon collègue, il y a des recommandations très intéressantes, dont celle qui recommande aux gouvernements fédéral et provincial de considérer la lutte contre le phénomène des sans-abri et l'insuffisance de logement comme une situation d'urgence nationale. Il y a plusieurs recommandations, et ça vaut la peine d'en prendre connaissance.

Donc, comme vous l'avez compris, le présent projet de loi, donc le projet de loi n° 131, ne nous convainc pas que le gouvernement a pris... a saisi toute l'importance et l'urgence de faire respecter le droit au logement. Par contre, on pense qu'il y a plusieurs occasions à venir et on invite le gouvernement à saisir ces occasions-là, entre autres le contexte prébudgétaire. On pense que le gouvernement va avoir l'occasion, dans le prochain budget, de démontrer sa volonté, entre autres en annonçant clairement la reconduction du programme AccèsLogis, qui permet de réaliser des logements sociaux au Québec, mais d'en augmenter le nombre d'unités financées, qui était 3 000 l'an dernier. Quand on sait qu'il y a 450 000 ménages au Québec qui paient plus que 30 % pour se loger, on pense que ça prendrait un plan un petit peu plus ambitieux mais surtout un plan récurrent pour qu'on arrête à chaque année de redire la même chose avant le budget puis que tout le monde puisse se concentrer sur autre chose. Et, à court terme, augmenter le nombre de régisseurs. Merci.

● (16 h 50) ●

Le Président (M. Morin): Oui. Merci, Mme Laflamme. M. le ministre.

M. Lessard: Je suis en train de regretter d'avoir appelé le projet de loi «Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et d'autres dispositions législatives». Normalement, dans un bill minibus — vous êtes habitués de ça, vous êtes des experts — normalement, c'est «modifiant les lois municipales et autres dispositions législatives». Je ne sais pas pourquoi vous êtes en train de penser que je suis en train de changer l'état de droit dans le domaine de la Régie du logement. Je ne vais pas ménager trop, trop mes mots là-dessus. Quand j'adresserai la question sur le changement de la Loi sur la Régie du logement, je vous en aviserai d'avance, tout le monde sera mis à contribution, on procédera dans l'ordre.

Je fais deux changements qui viennent clore des débats dont la cour venait enlever la compétence de la régie puis, deuxièmement, concernant la forclusion. Parce que, si ça ne donne pas de logement à du nouveau monde, bien, quand quelqu'un utilise à... de faire des mesures qui empêchent l'application de décisions, oui, il y a quelqu'un que son logement est privé. Parce que, quand tu n'es plus capable de le sacrer dehors puis donner la place à quelqu'un qui veut bien faire les affaires, il y a un problème d'accessibilité aussi. Alors, on vient régler cet aspect-là.

Quant à mon horaire du temps, quant à mon horaire du temps, dans les 20 dernières années ils ont l'air à avoir eu le temps aussi de s'en occuper, puis, à ma connaissance il n'y a pas eu grand changement sur les lois en général. Alors donc, laissez-moi à ma disposition le temps que je devrai prendre pour en disposer. Puis, le moment venu, vous ferez partie aussi des consultations à cet effet-là, puis on fera une loi rien que pour ça.

Moi, je ne qualifie pas votre travail dans les 20 dernières années. Je vous demanderais, suite au décès de Claude Béchar, de ne pas qualifier le fait que le ministre a donc dû prendre la relève en agriculture, et pêcheries, et l'alimentation. C'est «cheap shot» pas mal fort. Je trouve ça déplorable que vous embarquiez sur ce terrain-là. Claude vient de décéder, puis, à ce moment-là, ils m'ont demandé de faire la relève dans le domaine de l'agriculture. Alors, je trouve ça vraiment très ordinaire.

Mme Laflamme (Véronique): Si je peux me permettre...

Le Président (M. Morin): Oui, Mme Laflamme. Vous voulez intervenir?

Mme Laflamme (Véronique): Oui. Si je peux me permettre avant de laisser mon collègue compléter, sur la question de l'emploi du temps, on n'a pas qualifié le travail de M. Lessard mais plutôt le fait qu'actuellement il y a beaucoup de responsabilités à ce ministère, et c'étaient évidemment des critiques qu'on faisait avant même le décès de M. Béchar.

Pour revenir au projet de loi n° 131, les intervenants qui nous ont précédés ont tous élargi le sens de leur mémoire et la portée de leurs recommandations à ce projet de loi là, donc on fait de même. On pense que le projet de loi était très, très pointu et on s'est permis, pour le mettre en contexte, de faire des recommandations plus larges. Et, comme mon collègue l'a mentionné, on appuie l'essence de ce projet de

loi-là. Je vais laisser la parole à mon collègue pour le reste des interventions.

M. Saillant (François): Bien, si vous me...

Le Président (M. Morin): Oui, M. Saillant.

M. Saillant (François): Oui. Bien, si vous me permettez d'abord, là, sur la question de déplorer qu'un ministre ait six responsabilités importantes, ce n'est pas porter atteinte à la mémoire du ministre qui est décédé. C'est de dire que c'est difficile, avec six responsabilités de ce type-là, qui sont des grosses responsabilités, de pouvoir consacrer autant de temps qu'on en aurait pour consacrer au logement.

Au FRAPRU, ce n'est pas la première fois qu'on déplore qu'il n'y ait pas un ministre responsable de l'habitation à temps plein. On remonte très loin, et ça a été vrai sous l'autre gouvernement aussi, là, on remonte très loin avant qu'il y ait un ministre vraiment qui était un ministre responsable de l'habitation. Mais on pense que l'enjeu de l'habitation demande du temps, et c'est ça qu'on déplore, la critique était à ce niveau-là.

Et, sur le projet de loi, nous autres, on le dit, le projet de loi, on n'est pas contre. Et, comme les autres qui nous ont précédés et les autres qui vont suivre, ce qu'on fait, c'est juste de dire: Il y a bien d'autres problèmes auxquels il faut s'attaquer de toute urgence, et des problèmes notamment qui nous semblaient plus urgents que ceux-là.

Le Président (M. Morin): M. Saillant, merci. M. le ministre.

M. Lessard: Je n'ai plus de commentaire.

Le Président (M. Morin): Ça va. Donc, M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui, merci, M. le Président. Alors, bien oui, vous vous inscrivez dans la même voie que les gens qui vous ont précédés, à savoir que le projet de loi n° 131 qui est sur la table vient régler certaines problématiques qui ont été soulevées par la Protectrice du citoyen. Puis vous allez dans le même sens que les autres. Et puis vous précisez que vous n'êtes pas contre le projet de loi qui est sur la table mais qu'il y a encore énormément de problèmes au niveau de la Régie du logement, dans les notes préliminaires ce matin on l'a mentionné, les délais d'attente, le manque de régisseurs, etc. Bon. Ça, ça va, je pense qu'on est sur la même longueur d'onde, puis le ministre aussi.

La bonne nouvelle, c'est que le ministre nous annonce pour ce printemps... puis il nous laisse savoir qu'il y a déjà du travail qui se fait à l'interne au niveau de son ministère, puis il nous annonce qu'au printemps il va y avoir presque un chantier de travail pour revoir... s'aligner sur une nouvelle loi ou du moins une loi sur la Régie du logement très amendée pour tenir compte des revendications, là, qu'on a sur la table présentement. Alors, pour l'instant, ça, ça va.

Mais je veux vous entendre, M. Saillant, parce que j'ai posé la question à tous les autres groupes aussi concernant le registre des baux puis j'aimerais que vous... Vous n'en avez pas trop parlé. Vous avez glissé le mot tantôt, là. Mais j'aimerais savoir en quoi un registre des baux, d'accord, améliorerait la situation, là, au niveau des locataires, au niveau des propriétaires, pour vous, là.

Le Président (M. Morin): M. Saillant.

M. Saillant (François): Bien, d'abord, même si tu ne modifiais pas le mode de contrôle des loyers au Québec, ce qu'on souhaite par ailleurs, que le contrôle devienne obligatoire, mais, à tout le moins, les locataires disposeraient d'un outil pour vérifier le loyer qui était réellement payé auparavant. À l'heure actuelle, tu dois te fier sur ce qui est rempli, à la petite clause du bail à ce sujet-là. Des fois, il n'y a rien d'indiqué. Des fois, le montant qui est indiqué n'est pas le bon montant, et tu dois te fier là-dessus.

Ce qui fait qu'il y a un nombre quand même minime de locataires... Tout à l'heure, j'écoutais les gens qui nous ont précédés. On avait l'air à penser que la Régie du logement, à l'heure actuelle, était inondée de causes de gens, de monde qui demandent une révision de leur loyer. C'est un nombre infime de locataires, à l'heure actuelle, qui utilisent ce recours-là. On parle de quelque chose comme de 200 à 300 causes l'an passé, si ma mémoire est bonne. Donc, c'est minime comme nombre de causes. Et on pense que c'est un droit que les locataires devraient avoir, de connaître réellement le loyer qui était payé auparavant et de façon simple. Et par ailleurs on pourra nous dire... j'ai déjà entendu l'exemple de nous dire: Oui, mais regardez qu'est-ce que ça a donné, le registre des armes à Ottawa. Je peux-tu te dire qu'un logement, c'est pas mal plus compliqué à cacher qu'une arme?

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui, merci, M. le Président. Sur la question des greffiers spéciaux, quelle est votre position? Parce qu'on dit qu'avec des greffiers spéciaux on pourrait réduire les délais et puis améliorer quand même d'une façon assez intéressante le fonctionnement au niveau de la Régie du logement. Alors, on ne vous a pas entendus beaucoup là-dessus, là. Est-ce que je peux avoir votre opinion?

Le Président (M. Morin): Mme Laflamme.

Mme Laflamme (Véronique): Oui. Bien, contrairement à d'autres recommandations, comme celles de certaines associations de propriétaires et même de la Protectrice du citoyen, si je ne m'abuse, nous, on n'est pas en faveur d'une augmentation des pouvoirs, dans le fond, qui sont donnés aux greffiers spéciaux. On a parlé tout à l'heure de l'importance d'une défense pleine et entière et on pense que présentement c'est déjà assez difficile comme ça dans certains cas, là, pour les locataires de pouvoir faire entendre l'ensemble de leur preuve. Dans certains cas, c'est même impossible, comme dans le cas des causes pour non-paiement de loyer. Donc, on ne pense pas que de donner plus de pouvoirs aux greffiers spéciaux et donc d'essayer, de cette manière, de remplacer, là, les régisseurs, ça serait une bonne direction dans laquelle aller. Peut-être que ça accélérerait, hein, le temps d'audience et peut-être que ça diminuerait un petit peu les délais d'attente, mais par contre on pense que ça vient diminuer le droit des locataires, là, à présenter leur preuve.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui, merci, M. le Président. Et puis, bien, en fin de compte, vous m'avez entendu tantôt quand j'ai parlé de l'article 30.2, où la Protectrice du citoyen

aimerait qu'on apporte un amendement à l'article 30.2 pour faire en sorte que les greffiers spéciaux puissent opérer d'une façon un peu plus large lorsqu'il y a absence d'une des deux parties, là, puis que ça s'en va au régisseur.

Mme Laflamme (Véronique): On n'a pas pu prendre connaissance du mémoire de la Protectrice du citoyen, malheureusement, et on n'avait pas vraiment une position là-dessus au FRAPRU. Mais, comme je vous le disais, dans le cas des causes pour non-paiement de loyer, ce sont des causes où, nous, on dit déjà qu'il faudrait permettre au locataire de se faire entendre, hein, quand il y a une cause de non-paiement de loyer, d'expliquer les raisons. Donc, on pense que de donner plus de pouvoirs dans ces causes-là aux greffiers spéciaux, ça va un petit peu à l'encontre de la logique qu'on défend, qui est de permettre une réelle défense, là, devant ce tribunal.

M. Cousineau: M. le Président.

Le Président (M. Morin): M. le député.

M. Cousineau: Bien, je terminerais peut-être en vous demandant qu'est-ce que vous pensez de ce qu'on a mentionné tantôt à l'effet que vous ne représentez qu'une infime partie des locataires, étant donné qu'il y a plus de, je ne sais pas, 1,3 million de locataires au Québec, puis que le FRAPRU, en fin de compte...

Une voix: ...

Le Président (M. Morin): Un instant. Terminez, M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: ... — merci, M. le Président — puis que le FRAPRU représente une infime partie de ces locataires-là, là. Comment vous réagissez à ça, vous?

Le Président (M. Morin): M. Saillant.

M. Saillant (François): Oui. Bien, d'abord, on n'a jamais eu la prétention de représenter l'ensemble des locataires. On représente les locataires qui sont des locataires qui s'adressent à leur comité de logement, leur association de locataires, leur comité de citoyens et citoyennes. C'est déjà passablement de monde. Mais, si je ne me trompe pas, l'Association des propriétaires d'appartements disait qu'ils comptaient 500 membres. Je peux-tu dire qu'on en compte pas mal plus que ça?

M. Cousineau: Ce n'était pas pour soulever un débat, là, c'était pour avoir votre... Bien, merci. Moi, ça va.

Le Président (M. Morin): Merci, M. le député de Bertrand. M. le député de Beauce-Nord, avez-vous un sujet quelconque?

● (17 heures) ●

M. Grondin: Oui, M. le Président. J'aimerais vous entendre, moi, sur le programme AccèsLogis. AccèsLogis, si je me souviens bien, c'est basé... Chaque région n'a pas le même programme, ce n'est pas les mêmes... ce n'est pas les mêmes... Je pense, les gens, pour avoir accès à ce programme-là, ça dépend des revenus que chaque personne a. Je me trompe-tu ou bien si c'est ça, là?

M. Saillant (François): Bien, c'est-à-dire qu'il y a une partie qui est liée au loyer médian qui est payé dans la région où les gens demeurent. C'est la partie de ce qu'on appelle la partie subventionnée des logements, et là, à ce moment-là, les seuils d'accès ne sont pas exactement les mêmes. Mais les loyers, aussi, qui sont fixés dépendent aussi, même pour l'ensemble des logements, dépendent du loyer médian dans la région, là, au départ, là.

Mais, cela étant dit, c'est un programme qui est fait pour s'appliquer à l'ensemble des régions du Québec. C'est un programme qui a trois volets, un volet général qui s'adresse de manière plus globale au problème de logement, aux ménages qui sont en difficulté ou qui veulent améliorer leur sort; un volet pour les personnes âgées en perte d'autonomie; un volet pour des gens qui ont des problèmes particuliers liés à leur logement.

Au FRAPRU, on a toujours considéré ça. Je pense qu'on n'est vraiment pas tout seuls, et, entre autres, l'ensemble des municipalités, l'ensemble des unions municipales ont toujours dit le plus grand bien de ce programme-là, ont toujours recommandé qu'il soit... qu'il revienne et de manière rétroactive... pas de manière rétroactive mais de manière plus continue que c'est le cas à l'heure actuelle, au moins qu'on soit assurés, pour une période de cinq ans, de ce qui nous attend avec ce programme-là. Parce que faire du logement social, ça prend du temps et souvent ça prend un horizon un petit peu plus grand qu'un an si tu veux planifier des projets de logements qui répondent adéquatement aux besoins, dont les coûts ne seront pas trop élevés, tout ça.

Donc, c'est un programme qui doit absolument, à notre avis, revenir. Il répond à des besoins. Il a fait ses preuves. Il a l'appui de l'ensemble des gens qui interviennent dans le domaine du logement. Sauf qu'à notre avis il faut aller encore plus loin que ça et revenir, entre autres, avec un programme d'habitations à loyer modique qui est... À l'heure actuelle, il y a un vide. Il y a des gens qui sont sur des listes d'attente. Il y a 39 000 ménages sur des listes d'attente à l'échelle du Québec. Il y a près de 23 000 ménages sur des listes d'attente à Montréal seulement. Et ces gens-là, ce qu'ils demandent, c'est des habitations à loyer modique. Ils sont obligés d'attendre le départ ou le décès de locataires pour avoir accès à ces logements-là.

Le Président (M. Morin): M. le député de Beauce-Nord, allez-y.

M. Grondin: Une autre petite question. Parce que sûrement qu'avec votre expérience vous devez avoir vérifié avec d'autres pays, comme en Europe, les loyers. Est-ce que nos loyers sont comparables? Est-ce qu'on est... Qu'est-ce qui se passe, en France, en Italie puis au Québec, le prix des loyers, est-ce que ça se compare?

M. Saillant (François): Bien, je vous dirais qu'à l'heure actuelle — et ça, on ne le nie pas — au Québec, on a un niveau de loyers qui historiquement a été plus bas, par exemple, que dans le reste du Canada. Et on pense que c'est un acquis, que c'est un acquis notamment de la société québécoise, et ça fait partie de ce qui nous différencie, et on pense qu'il faut préserver cet acquis-là. Et malheureusement, dans les 10 dernières années, bien, il y a un certain rattrapage — et il y a des fois que c'est bon, le rattrapage, il y a des fois que c'est moins bon — qui s'est fait, parce que ça se fait au détriment de la capacité de payer d'une grande partie des locataires, pas nécessairement de l'ensemble des

locataires mais d'une grande partie des locataires qui arrivent de plus en plus difficilement à se loger.

Et ce n'est pas pour rien que le nombre de causes de non-paiement est si élevé, là. 46 000 causes au cours de la dernière année, c'est un chiffre qui est énorme. Et, moi, je considère que c'est un chiffre qui est tragique parce qu'en bout de ligne une cause de non-paiement, ça se solde par l'éviction du ménage qui est reconnu coupable. Et, quand tu es évincé d'un logement, te retrouver un autre logement par après, c'est loin d'être simple, et souvent tu t'enfonces de plus en plus dans ta situation, là. Donc, pour moi, il y a... Même si on a un niveau de loyer qui a été plus bas historiquement, il faut le préserver et non pas le compromettre.

Le Président (M. Morin): Merci. M. le député de Blainville, vous voulez intervenir?

M. Rathé: Oui. Merci, M. le Président. D'abord, bienvenue, merci d'être là. Je trouve ça intéressant qu'on a, dans la même salle, à ce moment-là, à ce moment-ci... On a entendu aujourd'hui autant les locataires que les propriétaires. Puis je voudrais vous dire que, moi qui est un petit peu moins familier, là, avec le dossier, mais quand même, à force d'écouter, je me rends compte, si je vous ai bien entendu, puis j'entendais les propriétaires aussi tantôt, puis en regardant les rapports, c'est que, bon, on parle quand même...

C'est toujours un peu la même chose dans plusieurs domaines. La Protectrice du citoyen nous disait: Écoutez, il y a des cas inacceptables, là, d'attente chez les locataires puis il y a des cas inacceptables d'attente également chez les propriétaires. Alors, si on élimine un petit peu les deux extrêmes... Ce que je ressens ou ce que je pense comprendre, c'est que, dans la plupart des cas, souvent, bien, il y a des bons locataires, hein, puis il y a de bons propriétaires qui ont des logements, puis qui mettent des rénovations, puis qui entretiennent bien leurs choses, puis, dans ces cas-là, ça se passe relativement bien. Évidemment, il semble y avoir des abus des deux côtés, puis c'est un peu ce qu'on souligne, il faudra régler les temps d'attente très longs dans les deux cas.

Mon collègue de Bertrand vous posait une question, puis il l'a posée effectivement tout au long de la journée, sur le registre des baux. Et je lisais votre rapport, puis, dans votre rapport, vous dites: «Le contrôle des loyers devrait être universel, obligatoire et appuyé par un registre des baux, comme le demande le Regroupement des comités logement...» Et j'avais l'impression qu'encre là j'avais comme deux visions qui correspondaient peut-être aux demandes, j'allais dire, des deux extrêmes, alors. Mais je veux vous entendre, parce que je veux être bien sûr que je comprends.

Tantôt, mon collègue de Bertrand disait: Bien, écoutez, s'il y avait un registre des baux — il faisait valoir ça aux propriétaires, entre autres — bien, ça ne veut pas dire qu'il y aurait une limite nécessairement obligatoire du coût du loyer si c'était justifié. Par exemple, un propriétaire dit: Écoute, moi, j'ai mis quand même 15 000 \$ sur mon logement, j'ai tout rénové et je pense que l'augmentation qui est juste et correcte est de l'ordre peut-être plus de... plus que ce qui est normalement demandé. Et, vous, vous nous dites, avec raison probablement, de votre côté: Bien, écoutez, nous, on pense qu'effectivement le registre des baux — et c'est ma compréhension, puis corrigez-moi si je me trompe — viendrait en fait venir contrôler le prix des loyers avec un pourcentage fixe.

Et, moi, je vous dirais, je me trouve un peu entre les deux. Je me dis: Bien, en quelque part, si on veut avoir des propriétaires qui vont donner des logements décents, sans qu'il y ait d'abus — comprenez bien, on va éliminer les extrêmes — bien, il faut qu'en quelque part le propriétaire qui met de l'argent, qui met du temps, qui entretient son loyer puisse justifier ses dépenses. Puis en même temps, de l'autre côté, on veut qu'il y ait un accès logement, vous en parlez, il y a une pénurie de loyers. Et, j'ajouterais à ça, puis ça va compléter tout le reste, vous soulignez le fait aussi qu'en termes de logements sociaux il en manque.

Alors, j'aimerais un peu avoir votre position, là, à cet éclairage-là sur comment, vous, vous voyez un registre des baux. Est-ce que vous seriez prêts à dire: Bien, si c'est justifié puis que c'est correct, bien, à ce moment-là, oui, ça devrait être augmenté? Je voudrais avoir votre opinion un petit peu là-dessus.

Le Président (M. Morin): M. Saillant.

M. Saillant (François): Bien, c'est un peu ce que je disais tout à l'heure, tu pourrais avoir un registre des baux avec la méthode... le mode actuel de contrôle des loyers, et ça permettrait à tout le moins que des recours qui sont à la disposition des locataires puissent vraiment s'exécuter en toute connaissance de cause. Donc, tu pourrais avoir le registre des baux comme ça à l'heure actuelle, et déjà ça serait une amélioration.

Mais, nous autres, ce qu'on souhaiterait en bout de ligne, c'est qu'il y ait un contrôle plus efficace des loyers, un contrôle qu'on dit obligatoire, dans le sens... ça veut dire que toute hausse de loyer qui soit supérieure au taux donné par la Régie du logement, par l'indice, soit soumise à la Régie du logement. Dès que ça dépasse, c'est soumis à la Régie du logement. Et, à ce moment-là, le registre des baux est un moyen de vérifier ça. Mais tu pourrais l'avoir sous le mode actuel de contrôle, comme tu pourrais l'avoir en révisant — comme, nous autres, on le souhaite aussi — le mode de contrôle pour le renforcer.

Le Président (M. Morin): M. le député de Blainville.

M. Rathé: J'entends bien ce que vous nous dites. Et tout à l'heure, et on me corrigera sûrement, mais on nous a dit, même de la part de la régie, que le taux qui était mentionné en début d'année est un taux à titre indicatif et qu'il ne se veut pas effectivement une limite. Et je pense que le président de la régie nous disait: Effectivement, c'est un taux indicatif. Et là je vous entends dire: Bien, ça devrait être ce taux-là parce que c'est le taux qui est décrété par la régie. Pourtant, ce qu'on nous a dit...

Puis, écoutez, moi, là, j'entends les deux versions aujourd'hui et j'essaie de bien comprendre la situation. Vous, vous venez nous dire: Non, non, ça, c'est un taux qui est le taux maximal, alors que la régie nous dit: Non, non, non, ce n'est pas ça, c'est un taux indicatif. Parce qu'effectivement ça porte à confusion, là. Moi, je suis chez moi, là, aujourd'hui, puis même j'écoute la commission, là, je me demande, à ce moment-ci, je suis locataire: Bon, quelqu'un... d'un côté, on nous dit que c'est un taux maximal, de l'autre côté, la régie dit: Non, ce n'est pas un taux maximal. Puis il faut essayer de trouver un juste milieu.

Et peut-être que le registre des baux pourrait faire en sorte que, si c'est justifié... viendrait faire en sorte que

ce serait peut-être plus éclairant et qu'on aurait des gens qui signeraient un bail en connaissance de cause, plutôt que de revenir... En fait, vous voyez un peu là... Moi, je regarde ça, je me dis: Bien là, j'ai... Encore là, là, j'ai deux versions de ce côté-là.

M. Saillant (François): ...c'est-à-dire que ça ne serait pas non plus un taux maximal. C'est-à-dire que toute hausse qui dépasse ça devrait être soumise à la régie, et là la régie étudierait, sur la base des faits, si c'est acceptable ou non. La seule différence avec maintenant, c'est que maintenant c'est laissé à la discrétion des locataires, qui doivent exercer un droit de refus pour que le propriétaire soit négocié une hausse qui soit plus acceptable que ce qu'il demandait ou s'adresse à la Régie du logement. Dans ce cas-là, c'est, dès que ça dépasserait ce pourcentage-là, ça serait soumis.

Mais, juste pour vous dire, je ne veux surtout pas qu'on nous dise que... être cité hors contexte là-dessus et dire que je veux qu'on s'appuie sur la méthode ontarienne de fixation des loyers. Elle a bien des défauts, mais une chose, c'est que, ça, il y a un taux qui est fixé par la régie de l'Ontario, le Tribunal du logement de l'Ontario, à chaque année, et toute hausse qui est supérieure est effectivement soumise au tribunal. Donc, sur ce bout-là, ça existe déjà et ce n'est pas la révolution, là.

Le Président (M. Morin): M. le député de Blainville.

● (17 h 10) ●

M. Rathé: Loin de moi de vouloir interpréter vos propos, là, c'est juste que j'aie une bonne compréhension. Parce que, vous voyez, là, je suis ça depuis ce matin puis, bien, moi, j'essaie de bien comprendre la situation. Tantôt, et vous le souleviez avec raison, pis même la Protectrice du citoyen le disait, il y a des cas très longs d'attente, là, quand vient le temps de revoir des baux, revoir la tarification. Et vous mentionnez: Bien, s'il y avait toute hausse qui était au-dessus, par exemple, de ce tarif ou de ce taux indicatif, je veux dire, on pourrait la porter sous étude.

Bon, bien, d'une part, moi, je vous dis: Bien, s'il y avait les explications, probablement que ça sauverait déjà un bon... une part, j'allais dire, de demandes auprès de la régie. Parce que, là, la crainte que j'aurais, c'est que, si tout le monde, parce qu'on est au-dessus du taux, va voir un régisseur, le temps d'attente va être encore plus long. C'est pour ça, un petit peu, tantôt, que je vous demandais: Si c'était justifié, est-ce que ce serait acceptable pour vous? Puis là vous me dites... Tantôt, vous m'avez dit oui, mais en même temps vous me dites: Bien, si ça dépasserait ce taux-là, on pourrait aller faire une demande. Puis là, bien, en même temps, il ne faudrait pas embourber, là. Alors, la solution idéale pour vous, là, ça serait...

J'essaie juste de trouver quelque chose, une solution, là, qui ferait que ça fonctionnerait mieux. Parce que ce qu'on veut, dans le fond, c'est que tout ça fonctionne beaucoup plus rapidement, beaucoup mieux, que les locataires aient des réponses rapides et que les propriétaires aussi aient des réponses rapides.

Le Président (M. Morin): Vous avez une minute, M. Saillant, pour répondre.

M. Saillant (François): Oui, bien, c'est ça, là-dessus, je vais être obligé de me répéter un petit peu, mais déjà,

d'avoir un registre obligatoire des baux, même avec le mode actuel de contrôle, déjà ça serait une amélioration. Si on peut, pour... Question de renforcer l'exercice du droit au logement, de permettre un réel exercice du droit au logement, si on veut vraiment contrôler plus efficacement les loyers, à notre avis, il faut aller vers un contrôle qui soit plus obligatoire.

M. Ratthé: C'est clair. Merci beaucoup, M. le Président. Merci.

Le Président (M. Morin): Donc, Mme Laflamme, M. Saillant, merci beaucoup de votre intervention cet après-midi. Donc, bon retour chez vous.

Et j'inviterais les gens du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec à se présenter à la table.

Je suspends quelques minutes.

(Suspension de la séance à 17 h 12)

(Reprise à 17 h 13)

Le Président (M. Morin): Nous reprenons nos travaux. Et nous recevons le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Donc, Mme Dionne...

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

Mme Dionne (Nicole): Bonsoir.

Le Président (M. Morin): ...c'est vous qui prenez la parole, et vous nous présentez la personne qui vous accompagne.

Mme Dionne (Nicole): O.K. En fait, je vais introduire tout de suite Mme France Émond, qui est responsable des dossiers politiques au regroupement, qui va faire la présentation.

Le Président (M. Morin): Allez-y.

Mme Émond (France): Ma collègue Mme Dionne, elle est coordonnatrice du Bureau d'animation et information logement ici, à Québec, et elle est également présidente du conseil d'administration du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.

Alors, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec est un groupe militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise tout particulièrement des mesures de contrôle du marché privé. Nous regroupons 44 groupes en défense des droits sur le territoire du Québec dont les intervenants et les intervenantes rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement.

Les locataires se plaignent, dans les comités logement et associations de locataires, de présence de vermine, de problèmes électriques, d'infiltration d'eau, de moisissures, de problèmes de chauffage, problèmes au niveau du cadre bâti, fenêtres, portes, balcons, escaliers, rampes. Les locataires subissent aussi des hausses de loyer injustifiées,

et ces locataires, qui sont aux prises avec des problèmes de logement ont difficilement accès au tribunal de la Régie du logement puisque les délais moyens d'audience pour les causes générales dépassent largement la durée du bail, qui est de 12 mois.

Alors, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec milite pour que les locataires aient un plus grand accès à la justice, dénonce les longs délais d'audience. Pour nous, ça représente un déni de justice. Et notre travail de représentation auprès de la Régie du logement, auprès du Protecteur du citoyen a notamment mené à l'élaboration du projet de loi n° 131, un projet de loi qui, selon nous, pourtant fait fausse route en matière de délais à la Régie du logement.

Le projet de loi accorderait deux nouvelles compétences aux régisseurs: la compétence de déclarer forclosé une partie d'introduire une nouvelle demande à la Régie du logement; et la compétence d'entendre en appel la révision d'une demande en fixation du loyer qui porte sur une autre modification au bail. On va examiner ces deux éléments du projet de loi. Il y en a deux autres qu'on aurait voulu traiter, on n'a pas eu le temps. En fait, nous, on attend ce projet... ou un projet de loi sur la Régie du logement depuis des années, on a des demandes, et là ça arrive à une vitesse affolante. On aurait voulu avoir le temps de le soumettre à des avocats ou des avocates progressistes qui auraient pu en examiner la portée, donc, sur le 63.1 et le 9.8 du projet de loi. On le comprend mal. Peut-être qu'on pourrait se le faire expliquer à un moment donné, quelle sera la portée d'introduire ces modifications pour les locataires.

Donc, on va regarder ce qu'on connaît un peu plus, les autres compétences des régisseurs. Commencer en disant que la première compétence, ça vise à contrer des abus de procédure. Alors, nous ne nous opposons pas à cette modification législative. Cependant, on va faire ressortir quelques éléments qui sont en lien avec le projet de loi, d'abord l'incapacité de payer des locataires et enfin le problème des délais à la Régie du logement.

Alors, comme vous le savez, si un locataire est dans l'incapacité de payer son loyer, le propriétaire obtient en 40 jours une audience qui vient, lorsque le loyer n'est pas payé, résilier le bail, ordonne l'expulsion du locataire pour non-paiement, et, dans les 30 jours, lorsque les sommes dues ne dépassent pas trois mois de loyer, le locataire est évicé. C'est possible que, lors d'une audience en non-paiement, le locataire n'ait pas pu se présenter. Dans un tel cas, il existe une procédure, qui est la demande en rétractation de la décision, qui va permettre à la partie absente de demander une nouvelle audience. L'effet de cette procédure est de suspendre l'exécution de la décision. À titre d'exemple, si une personne est malade lors de l'audience, elle pourrait, grâce à cette procédure, obtenir une nouvelle audience. Et là le tribunal va reconvoquer les parties, accueillir ou rejeter la demande.

Donc, ça, c'est les demandes de rétractation, c'est ces 2 000 quelques demandes là, mais on s'entend que c'est seulement lorsque les demandes en rétractation sont non fondées ou répétitives qu'il y a abus de procédure. Donc, ce qu'on vient régler, c'est un sous-ensemble de ces cas-là. On ne peut pas avoir abus de procédure lorsqu'on fait une demande en rétractation la première fois. En tout cas, du moins, on ne peut pas le supposer.

Il y a le président de la Régie du logement, M. Luc Harvey, qui a été entendu lors des audiences de la Commission

de l'aménagement du territoire en octobre dernier, qui nous a dit que c'étaient surtout des locataires dont le bail a été résilié pour cause de non-paiement de loyer qui introduisaient des demandes de rétractation. On a regardé et on n'a trouvé aucune statistique sur le détail des demandes de rétractation dans le rapport annuel de gestion de la Régie du logement, on n'est pas en mesure de commenter.

Ce qu'on est en mesure de dire par contre, c'est que les locataires au Québec, comme je l'ai dit plus tôt, en 40 jours, sont expulsés lorsque leur loyer n'est pas payé. Ce sont des milliers de personnes. On parle, pour l'an dernier, de 46 300 causes en non-paiement qui se sont retrouvées à la rue, en plein hiver, avec des enfants à l'école, etc. Alors, comme on n'a pas, au Québec, de politique de relogement pour les ménages qui sont défavorisés, on n'a pas non plus de trêve hivernale aux expulsions de locataires, vous comprendrez que la résiliation du bail, c'est une sanction dramatique. On perd son chez-soi, son logement.

Ceci étant dit, pour faire une demande de rétractation de décision de manière abusive, les locataires, à notre avis, doivent posséder une connaissance fine des procédures du tribunal. Et, compte tenu de notre vaste expérience auprès des locataires, nous constatons davantage que les locataires sont peu ou mal informés de leurs droits et que cette démarche de demande en rétractation abusive est l'exception. Bien, aussi, que le Regroupement des comités logement n'approuve pas le recours à la rétractation pour gagner du temps, on est obligé d'admettre que, quand la sanction, c'est la rue, l'abus de procédure peut nous sembler un moindre mal.

● (17 h 20) ●

J'aimerais aussi ajouter que le relogement des ménages défavorisés ou la trêve hivernale dont j'ai parlé plus tôt n'est pas une demande frivole. De telles mesures existent déjà dans des pays où les conditions hivernales sont beaucoup moins rigoureuses qu'ici. Je vous donne un exemple: la France. En France, on doit sursis à toute mesure d'expulsion à partir... entre le 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes, respectant l'unité et les besoins de la famille.

Il faudrait encore ajouter ici l'observation que M. Saillant avait faite tout à l'heure concernant le Comité des droits économiques sociaux et culturels de l'ONU en 2006, où on disait... où le comité se disait préoccupé par le nombre élevé d'évictions qui surviennent alors que seul un montant minime d'arrérages de loyer est en cause. Ce même comité recommandait fortement que, d'avant d'expulser quelqu'un de son logement, des mesures adéquates, législatives ou autres, garantissent l'accès de la personne expulsée à un logement de substitution, pour éviter qu'elle ne se retrouve à la rue. La rue, c'est quand même une sanction dramatique.

Alors, ici, au Québec, on a aussi des mesures qui existent comme ça mais pas pour le logement, seulement pour Hydro-Québec. Hydro-Québec ne coupe pas entre le 1er novembre... le 1er décembre, pardon, et le 31 mars, et, si un ménage avait été coupé, on va rétablir, pendant les périodes de froid, l'électricité. Alors, nous, on trouve, dans cette perspective, que le projet de loi se limite à accélérer encore une fois une procédure d'expulsion de locataires qui sont fautifs, alors que c'est déjà la procédure la plus rapide de la Régie du logement.

Et j'ajouterais que l'incapacité de payer son loyer s'explique en grande partie par le caractère facultatif du contrôle des loyers de la Régie du logement. Aussi, la

campagne du Regroupement des comités logement et associations de locataires, qui dit *Au lieu de nous évincer, la Régie du logement... contrôler nos loyers*, vise justement à corriger cette situation. D'autre part, comme les revenus augmentent à un rythme moins élevé, les hausses de loyer accentuent le taux d'effort des ménages, qui, au bout du compte, n'arrivent plus à défrayer les coûts associés au logement.

Et là vous avez, dans notre mémoire, les tableaux à la page 4 et 5 — je ne les reprendrai pas, vous avez sûrement eu le temps de les regarder — qui nous montrent: la variation des loyers entre 2000 et 2009, ce sont les sources de la Société canadienne d'hypothèques et de logement; le contrôle des loyers et les réelles augmentations de loyer, au début de la page 5, qui montrent effectivement que les loyers augmentent toujours plus que ce que la Régie du logement donne à titre indicatif; et enfin le nombre de causes en non-paiement, qui a augmenté de plus de 10 000 dans les 10 dernières années, parce que, quand on ne peut plus payer son loyer, bien on finit par être évincé. Je vais laisser ma collègue poursuivre sur l'abus de procédure.

Le Président (M. Morin): Allez-y, Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Oui, merci. M. le ministre, M. le président de la Régie du logement, MM., Mmes les députés, bonsoir. On a voulu regarder dans le projet de loi: Est-ce que, par exemple, dans le projet de loi n° 131, on y aurait trouvé matière à réduire les délais à la Régie du logement, dont on parle grandement, nous et bien d'autres collègues? En fait, à la lumière de ce qu'on a regardé dans le projet de loi, on croit qu'il n'aura aucun impact sur la question des longs délais d'audience pour l'ensemble des causes. On va regarder de façon un petit peu plus précise de quoi il s'agit.

En fait, le projet de loi est un peu la réponse du législateur à l'arrêt Ngo de 2009, où la Cour supérieure qui statue que les régisseurs n'ont pas la compétence pour empêcher une partie d'introduire des demandes de rétractation. C'est depuis 2009 qu'on apprend que la Régie du logement n'avait pas ce pouvoir-là. Les régisseurs, avant 2009, les régisseurs entendaient les demandes de rétractation. Et, si le régisseur constatait qu'il y avait abus, pouvait, dès ce moment-là, suspendre l'exécution d'une... déclarer forclosé une partie qui aurait introduit une demande qui serait considérée comme abusive.

Donc, si on regarde, par exemple, pour faire un peu le parallèle avec les tableaux où on regarde les 10 dernières années, si on regarde depuis 2000, la Régie du logement a toujours eu ce pouvoir-là. En fait, elle l'a toujours utilisé. C'est la Cour supérieure qui a dit qu'elle n'avait pas le pouvoir. Mais on sait très bien, pour avoir discuté assez précisément avec le président à cet effet-là, la régie avait toujours ce pouvoir-là, elle l'utilisait.

Donc, en quoi, maintenant, le pouvoir de la Régie du logement... que la Régie du logement pourrait acquérir avec le projet de loi n° 131 nous permettrait de réduire les délais à la Régie du logement? En fait, ce qu'on va chercher par cet article de loi là, c'est simplement de confirmer un pouvoir qui était déjà mis en application par la Régie du logement. Donc, ça ne répond pas à nos attentes au niveau des délais. En fait, au moins, dans l'optique de désengorger les délais, à notre avis, on fait fausse route, O.K.?

Il est aussi important d'examiner, on l'a mentionné un peu tout à l'heure, les dossiers qui ont fait... en fait qui sont

soulevés, les 1 930 et quelques dossiers qui sont soulevés en rétractation. Ce sont des dossiers déposés par les locataires, en rétractation. Nous, ce qu'on dit, c'est que, sur ces 1 900 dossiers-là — et là on l'a mentionné tout à l'heure, on n'a pas les chiffres — combien sont considérés comme des demandes dites abusives? 10? Trois? 50? 200? On n'en sait rien, on n'a pas l'élément. Ce qu'on dit, c'est que le projet de loi confirme une compétence que la Régie du logement a toujours eue de toute façon.

Par contre, si on regarde aussi les délais, mais évidemment dans son sens... plus largement, en fait, dans l'ensemble des causes, il est quand même aberrant que les délais des audiences soient de plus de 17 mois. On mentionnait qu'un bail, généralement, dure 12 mois. Les délais d'audience pour un dossier sont de plus de 17 mois, alors que, quand notre risque est de perdre notre logement, en 40 jours le dossier est entendu. Donc là, il y a un problème. On considère qu'il y a quand même une iniquité.

Et ça, c'est des dossiers, là, on les a... vous les avez dans un tableau à la page suivante, où, on regarde, depuis 1998 jusqu'à 2009, les dossiers de causes générales, qui sont habituellement utilisés par les locataires, ont fait un bond extraordinaire, passant de trois mois, en moyenne, à plus de 17 mois, en moyenne, alors que les dossiers en non-paiement de loyer sont restés exactement pareils. Ce sont les mêmes délais, en 1998, qu'on retrouve 12 ans plus tard, toujours à peu près 1,3 mois, donc autour d'une quarantaine de jours, 40 à 50 jours en moyenne.

Il faut comprendre aussi que l'impact de perdre son logement est majeur, ma collègue vous en a fait part aussi tout à l'heure. Il faut comprendre aussi que, les locataires qui veulent déposer une demande à la Régie du logement pour présence de vermine, présence de moisissures ou autres problèmes majeurs liés à la qualité du logement, il y a quand même un processus qui excède le 17 mois. Le 17 mois, c'est quand le locataire a ramassé ses éléments, il va déposer sa requête devant la Régie du logement. Il faut comprendre qu'au préalable il y a toute une démarche de revendication auprès du propriétaire via des mises en demeure, via des demandes, via des inspections par les services d'inspection des villes. Il y a quand même toute une démarche de plusieurs mois avant que le dossier soit déposé devant la Régie du logement.

Donc, ce qu'on dit, c'est que les locataires vont davantage attendre plus de deux ans entre le moment où le problème est déclaré au propriétaire jusqu'au moment où la décision est rendue par le tribunal. Alors que les propriétaires, dans un cas où il y a un retard dans le paiement du loyer, il n'y a pas de mise en demeure à envoyer au locataire, c'est automatique, ils peuvent partir: Voici, il n'y a pas de paiement de loyer pour le mois de novembre, je m'en vais le 21 novembre à la Régie du logement faire ma demande. Il n'y a pas de processus de: Vous n'avez pas payé votre loyer, je vous laisse 10 jours, mise en demeure qui ne finit plus, il n'y a pas cette démarche-là aussi dans l'attente, alors que, quand j'ai des rats dans mon logement, bien il y a souvent plusieurs démarches. Les exterminateurs vont venir, ça va prendre 10 jours, ça va prendre 20 jours, mise en demeure.

C'est ça aussi, les réalités des délais des locataires. Ça a pour conséquence, et, moi, je le vois quotidiennement au bureau: Je ne ferai pas de demande, je préfère déménager, je préfère laisser tomber, je préfère endurer mes problèmes, parce que, dans deux ans, je ne sais pas où je serai rendu,

je ne sais pas où mes témoins seront rendus. Est-ce que je vais avoir encore mes preuves et est-ce que je vais aussi, surtout, avoir l'énergie encore pour me représenter devant un régisseur ou une régisseuse à la Régie du logement? Est-ce que j'aurai encore la même qualité de preuves deux ans après la dénonciation du problème? À cet effet, on considère que les délais actuels de la Régie du logement constituent un déni de justice et que le projet de loi n° 131 ne s'attaque aucunement à ce problème. Ça a été d'ailleurs largement mentionné par le Protecteur dans son rapport à cet effet.

Les revendications du regroupement. On dit que la Régie du logement devrait pouvoir entendre, comme c'était le cas au début des années 2000, devrait toujours pouvoir entendre tous les dossiers dans un délai de trois mois sur la base du premier arrivé premier servi et que les causes urgentes qui concernent ou qui menacent la santé et la sécurité devraient pouvoir être entendues dans un délai de 72 heures. De plus, le regroupement estime que le plan de relève des régisseurs doit être maintenu... excusez-moi, doit être maintenu et que le taux de remplacement de quatre sur 10 devrait être augmenté. Voilà... excusez-moi...

Le Président (M. Morin): Je vous invite à conclure.

Mme Dionne (Nicole): Oui, je termine dans une minute. Voilà. L'autre partie du projet de loi sur laquelle on a voulu quand même apporter un commentaire concerne la compétence pour réviser une décision lorsque la demande porte sur une modification aux conditions du bail. Vous comprendrez qu'on ne voit aucun inconvénient à ce que la régie puisse entendre en révision de telles demandes de modification. Même que, pour le regroupement, ça augmente l'accessibilité au tribunal pour les locataires, puisque la permission d'appel est coûteuse, difficile et plus complexe à obtenir qu'une demande en révision. D'autre part, les régisseurs, à notre avis, ont une expertise indéniable en cette matière.

Avant cette modification législative, des locataires ont renoncé à leurs recours, puisqu'ils estimaient ne pas avoir les moyens financiers d'en appeler d'une décision de la Régie du logement. Par le projet de loi n° 131, le législateur corrige cette lacune.

Et, compte tenu que le projet de loi n° 131 vise à élargir les compétences de la Régie du logement, on déplore toutefois que les modifications soient plutôt modestes. Le regroupement aurait souhaité que le législateur profite de l'opportunité pour inclure l'encadrement juridique du processus de location d'un logement. Les problèmes de discrimination et de collecte abusive de renseignements personnels sont nettement plus importants que ceux liés aux demandes de rétractation dites abusives. Voilà. Merci.

● (17 h 30) ●

Le Président (M. Morin): Mme Dionne, merci. M. le ministre.

M. Lessard: Oui, merci beaucoup. Bienvenue, Mme Dionne, Mme Émond. On a apprécié, donc, la présentation de vos éléments concernant le Regroupement des comités de logement et des associations de locataires du Québec. Merci de le mentionner au long à toutes les fois, parce qu'à force d'utiliser le RCLALQ, ça a l'air trop négatif. Moi, je pense que vous faites un bon travail. Vous devriez continuer de le dire au long, ça amène une dimension qu'il y a des gens qui sont là aussi pour représenter leurs droits

quand ils ont moins... ils ont moins toutes les connaissances d'un système très étoffé quand même.

Alors donc, vous avez bien compris l'essence du projet de loi, hein? On arrive, la Cour supérieure statue qu'elle n'a pas juridiction. Puis, dans l'autre cas, sur la forclusion, on vient régler deux aspects. Puis là, bien, je comprends aussi que ça me prépare à une générale. C'est comme une générale que, quand je vais le faire, probablement que les mêmes arguments vont revenir.

C'est vrai que le projet de loi ne règle pas ces aspects-là. D'ailleurs, on ne l'a pas appelé comme ça. On va en faire une loi, bien entendu, mes arguments qui viendront nommer des choses. Puis ce que j'entends aussi dans vos plaidoyers, l'une et l'autre, c'est: Il faudra être capable de nommer qu'on obtient des gains, des gains aussi sur l'accessibilité à la justice. Alors donc, je travaille actuellement avec le Trésor sur le fait de: on doit faire plus pour la Régie du logement, de donner les moyens que les gens... accessible, le délai soit raccourci, que, s'il le faut, là, on nomme des produits, à savoir que le greffier spécial doit s'occuper de telle affaire, etc. Donc là, on commence à nommer des choses qui doivent être faites.

Il y en a d'autres aussi qui n'ont pas été appelées par d'autres. Là, vous avez parlé... C'est sûr qu'on n'a pas adressé la question du droit au logement. Donc, est-ce que c'est un droit constitutionnel? Parce qu'il faut référer à la France, qui ont des droits garantis. Ça prend quatre ans pour essayer d'évincer quelqu'un. Mais ça répond à un historique bien, bien précis dans lequel la France, après-guerre, a bâti son parc de logements. Au Québec, on est capables de faire des choses. Cette question-là a déjà été adressée dans le passé.

Puis la question limite à l'autre bout: Est-ce qu'on peut... le droit d'occuper un loyer sans payer. Ça, c'est à la limite extrême. Donc, il y a des propriétaires qui investissent, puis on comprend qu'ils ont le droit d'avoir un retour sur l'investissement qui se paie à travers un loyer. La question des procédures expéditives, la question du contrôle des loyers, l'effet sur les ménages, l'incapacité de payer, même la question de registre des baux, vous ne l'évoquez pas, mais, moi, je n'ai pas de mandat de ça, là, puis je vais essayer de mettre l'argent à la régie. O.K.? Donc, le délai de non-paiement puis tout le fait aussi que le locataire qui peut se plaindre du fait qu'il y a des moisissures, il y a des rats, il y a... donc la question d'eux attendent alors que, lorsque le paiement n'est pas... La mesure semble être plus expéditive, là, en termes de délai. Ça n'a pas... Donc, on n'a pas effectivement traité de cet aspect-là, puis ce n'était pas le but, puis ce n'était pas l'intention du législateur non plus.

L'intention du législateur, elle s'en vient. Alors donc, je pense que, là, j'ai un mandat de recevoir aussi pas mal des sous pour aider à ce que la justice soit mieux représentée à la régie. Il y a un travail. Puis il faudrait être capable d'indiquer que, quand on va mettre plus de ressources, aussi on a des résultats à atteindre sur la réduction du délai pour que les gens puissent procéder. Parce que, vous, vous allez en... vous avez priorisé: pour tel type, là, c'est en 24 heures; pour tel type de recours, c'est 72 heures. Ça, c'est... Je ne veux pas bâtir tout ce que ça prendrait comme équipe, là. C'est sûr que je ne veux pas arriver avec une superéquipe, le super-État de la Régie du logement, là, mais il faut trouver une meilleure, je pense, adaptation pour répondre à des délais qui sont trop longs lorsque les droits des locataires sont préjudiciés, en tout cas sur ce que...

Ils ont des revendications. Ils ont le droit, eux autres aussi, à l'amélioration du logement. Comme on a entendu

les propriétaires qui disent: Le retour sur investissement est trop long. Peut-être que c'est une question d'État, peut-être: Comment faire en sorte d'améliorer le retour sur investissement des propriétaires?, qui améliore aussi les conditions de vie des locataires, comme la question de cession de loyer. La cession de bail semble avoir... Il y a un marché, on le sait, dans la cession de bail. En général, ils le font correctement, puis en particulier il y en a qui profitent d'une situation d'un bail qui n'a pas remonté. Puis, je veux le dire, là, ce n'est pas l'apanage des moins nantis d'utiliser le recours aux mesures de rétractation. Il y en a qui sont très bien instruits qui utilisent le moyen et qui le font très bien. Alors, c'est pour ça qu'on est venu barrer la route à ça, mais ce n'est pas dédié à une clientèle des moins bien nantis qui utilisent nécessairement ce processus-là.

La rétractation, ça fait partie du droit. Tu as le droit à la rétractation quand tu as un motif valable. Alors donc, c'est la répétition et l'usage. On n'a pas la statistique, là. Puis on laisse ça nécessairement à l'appréciation du... pas du commissaire mais du régisseur, parce qu'il y a une différence entre la procédure administrative et nécessairement... Donc, le justiciable va rendre la décision sur le banc, quand est-ce qu'il considère que c'est abusif et répétitif. Alors donc, on n'encadrera pas la justice. On va laisser à ceux qui ont à la rendre, la justice, d'en faire l'appréciation, donc. Parce que ce matin on disait: Bien, vous devriez l'encadrer, on ne sait pas qu'est-ce qu'il va faire avec ça. Alors, c'est comme dire: Bien, dis au juge, là, en partant, dis donc au juge, là, que sa balise, c'est entre un puis trois, là, tu sais. Puis il essaiera de deviner c'est quoi, entre un et trois. Alors donc, on ne s'est pas rendu là.

Mais, moi, j'apprécie le travail qui est présenté à cette commission. Je vous le dis, j'assiste à une générale. Probablement que, quand on va faire... on va adresser la question sur une loi sur la Régie du logement, alors donc probablement que votre... je vais ressortir le mémoire. Vous aurez l'occasion sûrement de mesurer et d'amener de façon plus pointue ce que ça veut dire. Préparez-vous des exemples précis. Avec ça, des fois, on est capable de mieux encadrer de façon législative. Vous en avez fait un certain exercice. Puis, quand on fera une consultation qui touche la Régie du logement, là on pourra à nouveau, là, adresser... Mais il y a du travail à faire, puis j'ai le mandat maintenant de le faire. Puis on va essayer d'aller un peu plus loin dans une loi qui a vieilli depuis 30 ans.

Alors, je pense que ça a tout mon âge et plus, les lois. Alors donc, ensemble...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lessard: Ça fait rire mes collègues, là. Je pense que je suis peut-être le plus jeune de la gang. Mais rien que pour vous dire que votre travail va servir à documenter, ce n'est pas inutile. Même si ce n'était pas l'occasion... Même si ce n'était pas l'objet du projet de loi, c'est une bonne occasion pour le présenter. Merci.

Le Président (M. Morin): Réaction, Mme la présidente ou Mme Émond?

Mme Dionne (Nicole): Bien, en fait, peut-être qu'on aura un peu de temps pour se préparer s'il y a des nouveaux projets de loi à la Régie du logement. On a trouvé ça un peu court, les derniers jours.

Le Président (M. Morin): Mme Émond.

Mme Émond (France): Et on a commenté essentiellement le projet de loi, mais on aurait beaucoup de choses à dire sur le registre des baux et le contrôle des loyers obligatoire et universel.

Le Président (M. Morin): Ça va? M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Merci, M. le Président. Alors, Mme Émond puis Mme Dionne, bienvenue à cette commission parlementaire. Effectivement, le projet de loi, lorsqu'on s'attarde uniquement au projet de loi, bien, écoutez, il n'y a pas grand-chose là-dedans, là. Ça vient régler des situations qui sont vraiment à la marge. Vous avez mentionné la théorie des sous-ensembles par rapport à l'ensemble, où les demandes de rétractation ne sont pas abusives, puis, lorsqu'on regarde à l'autre bout de la ligne ceux qui font des demandes, et qui font des demandes, et qui font des demandes, c'est vraiment à la marge. Donc, vous avez parlé de la théorie des sous-ensembles. J'ai bien aimé ça, j'ai enseigné les maths une partie de ma vie. Mais vous avez raison, donc, le projet de loi...

Mais ce qui est intéressant, par exemple, avec ce projet de loi, ça nous permet de vous entendre puis, comme a dit le ministre, à ramasser, là, à ramasser un petit peu, là, votre façon de voir les choses. Et puis, quand vous dites, là: Bien, on espère avoir plus de temps pour se préparer, bien, nous, on va suivre un petit peu ce que le ministre a dit. Le ministre a dit que présentement, là, il y a des gens qui sont au travail, puis ce printemps, bien, il devrait nous présenter un plan de match, là, pour que vous puissiez être entendus pour évidemment revoir la Loi sur la Régie du logement. Ça, c'est intéressant.

Mais, si je reviens à votre mémoire, vous semblez dire puis... vous semblez dire, puis avec raison... Bien, deux choses. Quand vous parlez des familles évincées, on est tous sensibles à ça. Puis, moi, je suis persuadé que les propriétaires, beaucoup de propriétaires sont sensibles à ça, là, puis ce n'est pas de gaieté de coeur qu'on fait en sorte qu'une famille soit évincée.

Vous parlez d'Hydro-Québec qui, à partir de novembre jusqu'en mars, bien, Hydro-Québec n'a pas le droit de, comme on dit, tirer la plug — excusez l'expression un petit peu populiste, là, mais c'est vraiment ça — parce que, bon, on s'est entendus que, dans notre société, puis à cause de la situation climatique ici... bien, Hydro-Québec a pris des mesures, suite à des pressions, que ça ne se passe pas comme ça. On reverra en avril ce qui manque à gagner pour Hydro-Québec, là. Bon. Ça, c'est correct.

● (17 h 40) ●

Toute la question d'évincer des familles complètes en période hivernale, c'est sûr que ça, c'est pognant, ça. Et puis vous avez donné l'exemple de la France. Ici, la question se pose. Évidemment, on a des hivers extrêmement rigoureux, puis, on le voit, il y a des familles qui se retrouvent à la rue ou sans logement. Puis, surtout dans une pénurie de logements comme on a dans certaines grandes villes du Québec, ça devient extrêmement problématique, puis vous avez raison de le souligner. Mais, au bout de la ligne, il faut aussi se mettre dans la peau des propriétaires. Qui va le payer, le loyer, là? D'accord?

Alors, peut-être que c'est intéressant quand vous apportez tout ce sujet-là parce que ça nous amène peut-être

à réfléchir qu'il devrait peut-être y avoir un fonds quelconque — mais, encore là, on parle de l'État, là, mais c'est une réflexion — un fonds quelconque de dépannage pour ne pas permettre à des gens de se ramasser dans la rue, un fonds temporaire pour pouvoir aider quelqu'un qui est dans le besoin. Alors, ça, c'est à penser.

Puis c'est intéressant que vous apportiez cette situation-là, parce que, moi, je suis touché à ça, je suis très touché parce que je l'ai vu quand j'étais jeune, moi, dans Hochelaga-Maisonneuve. Moi, je viens d'un quartier du bas de la ville puis je l'ai vu quand j'étais jeune, des familles se retrouver à la rue, même à l'hiver, avec le poêle, le réfrigérateur puis deux, trois matelas dans la neige. J'ai vu ça, moi. Et puis je sais que c'est encore comme ça aujourd'hui. Je suis persuadé que les propriétaires, ce n'est pas ce qu'ils veulent. Mais il faut trouver une solution qui soit gagnant-gagnant pour tout le monde puis permettre à ces gens-là d'être rapidement relocalisés ou d'avoir un fonds de protection. Ceci dit, là, ça, je vous rejoins. Puis il va falloir ouvrir ce débat un jour, parce que ça existe dans notre société.

À la page 7, vous parlez des délais d'audience puis vous semblez dire qu'il y a deux poids, deux mesures. Tout ce qui touche les paiements de loyer, là, ça, là, ça prend... quand ça s'adresse... Le propriétaire qui demande, là, d'être payé rapidement, ça se passe rapidement, en cinq, six semaines. Puis, pour ce qui est des autres causes, là, ça prend 17 mois, 20 mois. Là, vous parlez vraiment ici de deux poids, deux mesures. C'est ça, là, en clair?

Mme Dionne (Nicole): Tout à fait. On considère que, compte tenu... quand on analyse les chiffres dans les derniers rapports de la Régie du logement, si on parle toujours des 10 dernières années, par exemple, où on considère qu'il y a une augmentation... où on constate plutôt qu'il y a une augmentation marquée du nombre de demandes en résiliation de bail pour retard dans le paiement du loyer, on considère que ces dossiers-là, ils ont toujours les mêmes délais d'attente. Donc, il y a un choix qui se fait par la Régie du logement, en disant: Ces dossiers-là, on va toujours les considérer comme prioritaires. Il y a une augmentation du nombre de ces dossiers-là, mais les délais d'attente sont toujours les mêmes, alors que, pour les autres dossiers, eh bien, évidemment il y a une conséquence à maintenir ces dossiers-là dans les 40 jours, il y a une conséquence pour l'ensemble des autres dossiers, et les conséquences, bien évidemment, sont davantage vécues par les locataires. C'est pour ça qu'on a un constat d'iniquité dans le traitement des dossiers au niveau de la mise au rôle des dossiers.

Le Président (M. Morin): Merci, Mme Dionne. M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Merci, M. le Président. C'est bien de le souligner, parce que je pense que ça ne tombe pas dans l'oreille de sourds, là. Les gens qu'il y a autour de la table ici, on entend très bien votre message là-dessus. Puis je pense que le ministre l'entend aussi.

Je veux revenir, parce que j'ai posé la question à tout le monde qui est passé avant vous et puis je sais qu'on en a discuté ensemble lorsque je vous ai rencontrés, le fameux registre des baux. Bon, il y a des parlementaires qui ont donné leur appui, du moins sur le principe. Mais on pose la question à tous les groupes pour... et puis pourquoi... Vous en faites vraiment un cheval de bataille, là. Et puis qu'est-ce

que ça apporterait de plus... Parce que, là, on a les caméras puis on a les galées. Qu'est-ce que ça apporterait de plus dans le mécanisme et puis dans le... pour la Régie du logement au niveau de l'efficacité, là?

Le Président (M. Morin): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Oui. En fait, il faut bien comprendre que l'instauration d'un registre des baux est davantage pour les nouveaux locataires. C'est un outil qu'on aimerait qu'il soit créé et qu'il soit largement accessible pour les nouveaux locataires.

Tout à l'heure, j'entendais une certaine confusion entre le renouvellement du bail, les taux officiels de la Régie du logement et le registre des baux. On veut bien faire la distinction. Le registre des baux, c'est un outil qu'on souhaite, qui serait accessible à l'ensemble de la population des locataires qui sont en recherche de logement. La raison en est que, sur le formulaire bail, qui est maintenant obligatoire depuis quand même un peu plus de 10 ans, il y a une section qui s'appelle la section G. Dans cette section-là doit être obligatoirement indiqué le prix le plus bas payé dans les 12 derniers mois. O.K.? Par exemple, pour un logement où il y a eu deux ou trois locataires dans la même année, le propriétaire devrait indiquer le prix le plus bas payé. Il devrait aussi indiquer est-ce qu'il y a eu ajout ou suppression de services. D'accord?

Le problème qu'on constate sur le terrain, nous, les comités logement, c'est que cette section-là est peu ou pas complétée par les propriétaires, malgré le caractère obligatoire. Elle n'emporte pas nullité du bail si cette section n'est pas complétée.

Le problème qu'il y a, c'est qu'on n'a aucun élément, nous, les locataires, pour avoir l'information. Si l'information est inscrite à la section G, je n'ai aucune preuve que cette information-là est juste et véridique. Quand il n'y a pas d'élément d'indiqué dans la section G, je ne connais pas, donc, l'ancien prix. Je signe un nouveau bail. De combien je me fais avoir? Est-ce que le prix que le propriétaire me demande maintenant est un prix juste par rapport à l'ancien locataire?

Quand il y a des fraudes et des délais, bon, s'il n'y a rien d'indiqué, j'ai deux mois après être entré dans le logement pour contester. S'il y a une fraude, j'ai deux mois après la connaissance de la fraude. Si le montant est indiqué, j'ai 10 jours pour la contestation. Déjà que les délais ne sont même pas harmonisés, ça complexifie la démarche des locataires.

Mais l'élément suprême, c'est qu'on n'a aucune preuve que ce qui est écrit peut être vrai ou pas, on n'a aucun moyen de vérifier ça. Donc, on considère que les locataires n'ont pas la possibilité d'exercer un droit enchâssé dans la loi. C'est dans l'application du droit qu'il y a un problème. Donc, pour nous, on considère que le registre, qui permettrait d'avoir de façon officielle le prix associé au service, permettrait au locataire en recherche de logement: Telle rue, tel logement, je vérifie, il est à ce prix-là, donc la demande du propriétaire est raisonnable, elle est justifiée, excellent. C'est un moyen, c'est un outil. On ne veut pas changer la loi, là, de ce côté-là. On veut simplement que les locataires obtiennent un outil simplement pour que leur droit puisse être exercé, parce que ce droit de contester, ils l'ont. Il est peu exercé parce que peu connu et peu exerçable parce que je n'ai pas les preuves de ce je veux avancer devant le tribunal. C'est pour ça, le registre des baux.

Et, avec les moyens qu'on a maintenant au niveau d'Internet, je pense que le registre des baux, ça serait quelque chose d'extrêmement facile à instaurer. Il existe toutes sortes de registres, au Canada, au Québec et ailleurs, faciles d'accès. Donc, je pense que ce serait quelque chose de peu coûteux, d'efficace et de tellement utile pour l'exercice du droit des locataires.

Le Président (M. Morin): M. le député de Bertrand.

M. Cousineau: Oui. Dans votre réponse ou dans votre petit exposé, vous dites: De combien je me fais avoir? Alors, le locataire dit: De combien je me fais avoir? Mais ça, c'est beaucoup, là, dire ça, parce que vous présumez de la mauvaise foi de certains propriétaires. Mais, à ce moment-là, je vous dirais, moi: Est-ce qu'il y aurait lieu d'avoir en annexe aux baux les raisons pour lesquelles le loyer a augmenté? Parce qu'il peut y avoir de bonnes raisons, là. Il peut y avoir de bonnes raisons. Le propriétaire a pu apporter des investissements de 10 000 \$, 15 000 \$, 20 000 \$ entre les deux propriétaires. Je lance ça comme ça, moi là, là. D'accord?

Mme Émond (France): Non, on ne peut pas...

Le Président (M. Morin): Excusez. Oui, Mme Émond, allez-y.

Mme Émond (France): En fait, l'augmentation de loyer se fait au moment du renouvellement du bail. Donc, c'est à ce moment-là qu'on va pouvoir faire une augmentation de loyer. On n'a pas... Peu importe l'argent qu'on aura investi dans le logement, on ne peut pas, au 1er juillet, lorsqu'on a un nouveau locataire, faire une nouvelle demande de hausse de loyer. Donc, ce n'est tout simplement pas le cas. Si on a une demande de hausse de loyer qui a été faite au niveau du renouvellement du bail, à ce moment-là on aura les dépenses de l'année précédente qui viendront justifier le montant qui sera demandé.

Nous, ce qu'on constate dans la pratique, M. Cousineau, c'est que les demandes de hausse ont été très, très fortes lorsque les locataires s'en vont. Quand les gens sont dans leur logement, généralement, après un certain temps, ils commencent à comprendre les mécanismes de hausse et à contrôler d'une certaine manière leur loyer, et c'est rare que les propriétaires vont demander une augmentation de 50 \$, 70 \$, 100 \$, 150 \$, 200 \$, voire plus lorsque le locataire ou la locataire va renouveler son bail.

Par contre, lorsque le locataire ou la locataire s'en va, tout à coup il y a cette idée qu'il y a le marché qui existe et qui exigerait que je ramène le loyer au prix du marché. Là, le marché intervient, et là le propriétaire — et ça, on l'a vu — va dire: Bien, tu restes à côté d'une station de métro, tu restes dans un bel endroit, ce qui sont des éléments qui ne sont pas du tout considérés, là, lorsque la Régie du logement va fixer un loyer. Donc, ils prennent ces éléments-là et ils vont dire: J'augmente ton loyer de 100 \$, 200 \$, 300 \$, 400 \$. Et ça, c'est des hausses extrêmement importantes.

Donc, on constate que les propriétaires n'ont aucun intérêt à remplir la section G du bail. Et c'est peut-être pour ça qu'ils ne la remplissent pas, parce que leur intérêt, c'est d'augmenter leurs profits.

Le Président (M. Morin): M. le député de Masson.

M. Tremblay: Merci beaucoup, M. le Président. Écoutez, juste pour remercier à ce que mon collègue de Bertrand mentionnait, dans une réalité où est-ce que... — parce que vous n'avez pas nécessairement répondu à la question, selon moi, c'est pour ça que je vais vous la reposer — où est-ce que vous mettez en annexe, comme M. le député de Bertrand disait, pas à cause du lien ou à côté d'une proximité d'une station de métro mais plus le fait que...

Mettons, un exemple, au mois de juillet quelqu'un s'en va. Le propriétaire prend possession de l'appartement, met 15 000 \$ en annexe, avec les copies de facture et tout le... en annexe, là, avec le montant de l'ancien bail puis les raisons pourquoi ils sont augmentés. Est-ce que vous seriez d'accord avec ça? Parce qu'on le sait très bien, au Québec, puis on l'entendait tantôt, qu'il y a certains individus qui vont nous mentionner que les appartements au Québec ne sont pas toujours sains, il faut des fois les rénover et mettre un peu d'argent dedans. Bien, on met en annexe les copies, on met en annexe 15 000 \$ à 20 000 \$ de réparations dans le... pas dans le condo mais dans l'appartement. Je voudrais avoir un petit peu votre opinion là-dessus.

● (17 h 50) ●

Le Président (M. Morin): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Bien, en fait, déjà dans la section G, le propriétaire peut indiquer qu'il a ajouté des services, qu'il a fait des rénovations, qu'il a... Il peut l'indiquer dans la section G. En le sachant, le locataire peut vérifier: Bon, vous avez investi tant, parfait, c'est beau. Ça ne veut pas dire que, parce qu'il y a une augmentation majeure, elle n'est pas justifiée. Effectivement, si le propriétaire fait des rénovations importantes, avec les taux d'ajustement de la Régie du logement on peut évaluer si son 20 000 \$ qui a été investi justifie le 20 \$, le 30 \$ ou le 100 \$ d'augmentation. Ça, ça va. Ce n'est pas là qu'est le problème.

Le problème, c'est quand on n'a pas l'information et qu'il n'y a aucun investissement qui a été fait de façon marquée dans le logement ou dans l'immeuble, il n'y a pas eu d'ajout de services, et puis on se retrouve quand même avec des augmentations de 100 \$, 150 \$.

Et vous semblez peut-être trouver ça exagéré, ces montants-là, mais je vous dis que, depuis les années 2000-2001, moi, je n'avais jamais vu ça, mais, depuis ces années-là, maintenant c'est fréquent qu'on apprend que les locataires se tapent des augmentations de 100 \$ à 200 \$, voire 250 \$ de façon régulière. Ils nous appellent rendu au mois de juillet, au mois d'août: Je viens d'apprendre que mon loyer a augmenté de 150 \$. Bien, désolée, monsieur, vos délais sont passés ou vous ne pouvez plus avoir recours.

Alors donc, l'information de l'investissement que le propriétaire a fait dans le logement, il peut l'indiquer. Tout peut se négocier. Le problème, c'est quand on n'a pas l'information et qu'on n'a pas les vérifications de ces informations-là, et le registre répondrait à ces attentes-là.

Le Président (M. Morin): Oui, M. le député de Masson, vous avez une minute.

M. Tremblay: Je vais terminer là-dessus, M. le Président. Je voulais juste confirmer. Parce que la question de mon collègue, c'était vraiment quelqu'un qui avait investi 15 000 \$ à 20 000 \$ dans son appartement. Pour ma part, c'était quelque chose d'important. Puis là vous avez clarifié les détails, ça fait que je vous remercie beaucoup d'avoir clarifié, c'était important. Merci.

Le Président (M. Morin): Ça va? Merci. M. le député de Beauce-Nord.

M. Grondin: Oui. Merci, M. le Président. Écoutez, moi, j'aime bien ça, moi, quand on amène un problème, mais on regarde un peu, l'autre bord de la médaille, qu'est-ce qui se passe. Parce que, remarquez, on parle de locataires, mais je vais vous parler de propriétaires. Moi, à un moment donné, la caisse populaire m'appelle puis elle dit: Là, bien, tu sais, ton deux ans, il est fini, là, tu changes de... ton hypothèque renouve, ça te coûte 150 \$ de plus. Je n'ai pas grand choix. Je ferme ma boîte puis je le paie.

Alors, j'imagine que, des propriétaires d'immeubles, avec tous les calculs que vous nous amenez, vous devez avoir calculé comment ça coûte, acheter... comment ça coûte, construire un immeuble, l'entretenir, payer les taxes, payer les assurances, et tout ça. J'imagine que vous devez avoir calculé ça, comment est-ce que le loyer normal devrait être. Est-ce qu'on a, au Québec, des loyers qui sont normaux, qui sont trop hauts, qui sont trop bas suite aux taxes qu'on paie, aux assurances, à tout ce qu'il y a alentour? Vous devez avoir fait le calcul. Je ne peux jamais imaginer que vous n'avez pas fait ça.

Le Président (M. Morin): Mme Émond.

Mme Émond (France): Non. Moi, en tout cas, moi, je ne serais pas en mesure de faire ce calcul-là. Nous, ce n'est pas comme ça qu'on travaille. Nous, ce qu'on travaille, on dit: C'est quoi, l'augmentation qui serait justifiée si on avait accès à la Régie du logement lorsque le renouvellement du bail arrive? Parce que ce qu'il faut comprendre, c'est que les locataires n'ont pas accès à la fixation de loyer. C'est le propriétaire qui, lorsque le locataire a refusé, va introduire une demande. O.K.? Donc, nous, ce qu'on voudrait, c'est qu'à chaque fois que le propriétaire...

Et ce qu'il faut comprendre aussi, c'est que la Régie du logement, lorsqu'elle fixe son taux, elle a inclus une partie profit dans la fixation, ce qui fait qu'il y a toujours un avantage à être propriétaire plutôt que de mettre son argent dans un compte en banque avec un certain montant d'intérêt. Je ne sais pas comment ça fonctionne, la mécanique, M. le président pourrait nous l'indiquer, mais tout ce que je peux vous dire, c'est que la notion de profit est incluse dans le calcul de la fixation.

Alors, nous, ce qu'on voudrait, c'est que ce taux-là qui est indicatif devienne un taux obligatoire et universel, que tout ce qui va au-dessus de ça soit examiné par la régie. Si, là, ils en ont 14 000 \$, de dépenses, à ce moment-là qu'ils l'amènent. La régie l'examine, dit: Oui, effectivement, 14 000 \$ de dépenses, on l'ajoute, ce sera ça, le nouveau prix. On voudrait que ce soit automatique que ça se fasse à la Régie du logement.

Mme Dionne (Nicole): ...si vous le permettez. Au niveau des...

Le Président (M. Morin): Mme Dionne...

M. Grondin: Vous allez avoir la chance... vous allez avoir la chance de compléter avec ma prochaine. O.K.? Parce que des fois il me donne la chance, M. le président, de poser juste deux questions, alors je suis fait, moi, ici.

Le Président (M. Morin): Allez, allez, je ne vous magane pas trop, M. le député de Beauce-Nord.

M. Grondin: Écoutez, moi, c'est juste pour dire qu'on parle beaucoup qu'il manque de logements au Québec. On parle beaucoup... les gens qui ont passé avant vous en ont parlé, on manque de logements. Mais il reste que, pour que des gens acceptent d'investir dans du logement, il faut quand même qu'il y ait une rentabilité. Si on n'est pas capable de rentrer dans notre argent, qui d'entre nous va aller investir 500 000 \$ dans un bloc-appartements quand il sait qu'il va manger de l'argent? C'est les deux, là. Il faut rattacher ça, là, ensemble, là. Il faut que ce soit quand même rentable. Sans ça, personne ne va investir là-dedans, puis on va toujours rester avec le même problème de manque de logements.

Mme Dionne (Nicole): Bien, en fait...

Le Président (M. Morin): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Oui, merci.

Le Président (M. Morin): Vite. Rapidement.

Mme Dionne (Nicole): En fait, rapidement... Tout à l'heure, vous disiez: Comment on fait pour évaluer le prix du marché? Comment on a fait le calcul? En fait, il y a déjà une exemption dans l'application de la méthode de fixation de loyer. Pour tout nouveau logement, les cinq premières années il n'est pas possible de contester le prix du loyer. Donc, on permet, pendant cinq ans, au propriétaire, au nouveau propriétaire de rétablir les prix de ses loyers afin de s'assurer qu'il y ait une rentabilité. Donc, les cinq premières années, oubliez ça, la contestation. Il peut y avoir des augmentations de 300 \$, et les locataires ont le choix d'accepter ou de quitter. Ça fait partie de la loi et ça fait partie aussi de l'exemption que les propriétaires bénéficient quand ils vont mettre sur le marché de nouvelles unités de logement. Donc, c'est quand même important. Il y a la possibilité de le faire.

D'autre part, bien que je n'aie pas les chiffres, sachez que le secteur de l'immobilier est un secteur très rentable non seulement parce que c'est rentable parce que les loyers rentrent, mais aussi parce qu'il y a toutes sortes de mesures fiscales qui permettent aux propriétaires, par exemple, de déduire toutes sortes de dépenses. Ce qu'on va chercher à la Régie du logement en augmentation via la méthode de fixation de loyer, donc via un processus... Quand on investit dans un immeuble, quand on fait notre rapport d'impôt comme propriétaire, on a aussi des exemptions fiscales. Quand les loyers ne rentrent pas, on a aussi des exemptions fiscales. Donc, ce n'est pas vrai qu'un loyer de 500 \$ qui n'est pas payé, c'est une perte nette pour le propriétaire. Il y a des mesures fiscales qui sont extrêmement avantageuses pour les propriétaires parce que le secteur de l'immobilier est un des secteurs les plus florissants, bien plus que la bourse, et beaucoup plus stable.

Le Président (M. Morin): Merci, Mme Dionne. M. le député de Beauce-Nord, terminé. Mmes Dionne et Émond, merci beaucoup de votre présentation. Ça a été très, très intéressant. Je vous souhaite une bonne soirée et bon retour à la maison.

La commission suspend ses travaux jusqu'à 19 h 30. Merci.

(Suspension de la séance à 17 h 57)

(Reprise à 19 h 37)

La Présidente (Mme Malavoy): À l'ordre, s'il vous plaît! Nous avons donc le quorum, et je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je vous demande de vérifier que vos téléphones sont bien en mode silencieux.

Et je vous rappelle surtout que la commission est réunie afin de poursuivre les consultations particulières et auditions publiques à l'égard du projet de loi n° 131, Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal.

Nous avons donc bien entamé les travaux sur ce sujet. Et je vous indique que nous avons le plaisir de recevoir le Syndicat de la fonction publique du Québec: 15 minutes de présentation, suivies de 45 minutes d'échange. Et, comme le deuxième groupe d'opposition n'est pas là, il y aura précisément 22 min 30 s de chaque côté, du côté ministériel et du côté de l'opposition officielle.

Alors, sans plus tarder, j'invite donc le Syndicat de la fonction publique du Québec à nous faire sa présentation. Je vous demanderais de vous présenter, madame, ainsi que les gens qui vous accompagnent.

Syndicat de la fonction publique du Québec inc. (SFPO)

Mme Martineau (Lucie): Merci, Mme la Présidente. Alors, je suis Lucie Martineau, présidente du Syndicat de la fonction publique du Québec. À ma droite, j'ai ma collègue vice-présidente du Syndicat de la fonction publique, Denise Boileau, et responsable de la défense des services publics; et, à ma gauche, j'ai Joanne Laperrrière, qui est conseillère à la recherche au Syndicat de la fonction publique du Québec.

Bon, d'abord, comme vous le savez, nous sommes le syndicat qui représente le personnel de bureau, technique et ouvrier de la Régie du logement. Nous nous sommes concentrés seulement sur la portion Régie du logement et non pas sur les diverses lois concernant le domaine municipal. Donc, d'abord, pour vous indiquer que le délai des traitements de la Régie du logement ne date pas d'hier. Déjà, dès 2001, une étude portant sur les tribunaux administratifs, le Vérificateur général avait déploré les retards dans le traitement des dossiers de la Régie du logement. Dans son rapport 2009-2010, la Protectrice du citoyen, Raymonde Saint-Germain, indiquait qu'il fallait compter environ 17,3 mois de déroulement d'une première instance, comparativement à 15,9 mois en 2008.

Le projet de loi n° 131 représente une réponse du gouvernement à une recommandation de la Protectrice du citoyen visant à donner aux régisseurs le pouvoir de déclarer la forclusion pour les citoyens qui abusent de procédure. Toutefois, pour s'attaquer au problème des délais déraisonnables dans son intégralité, d'autres mesures doivent être mises en oeuvre, soit la nomination de régisseurs, l'attribution de personnel en nombre suffisant à travers le Québec et un contrôle des loyers, nous estimons.

Les citoyennes et citoyens doivent être rassurés quant à la capacité de la Régie du logement à leur rendre justice dans des délais raisonnables. Actuellement, les propriétaires ou les locataires peuvent déposer une demande de rétractation d'une décision de la régie. Cette procédure a pour effet de suspendre l'exécution de la décision jusqu'à ce qu'un régisseur se prononce à nouveau sur le litige.

● (19 h 40) ●

Alors, comme il n'y a pas, dans le projet de loi, dans la loi non plus, de la Régie du... du logement... — je parle beaucoup de la Régie du bâtiment, aussi, de ce temps-là — quant au nombre de rétractations, alors des personnes auraient abusé de ce droit. Des victimes de tels abus se sont adressées à la Cour supérieure pour mettre fin à ce stratagème. Cette démarche est souvent longue et coûteuse.

À la Régie du logement, des régisseurs ont commencé à refuser le dépôt de nouvelles demandes de rétractation pour des mêmes dossiers, mais la Cour supérieure, le 3 septembre 2009, invalidait cette procédure. Donc, le projet de loi remédie au problème légal soulevé par la Cour supérieure.

Le SFPQ est favorable à l'ajout de l'article 9 du projet de loi. Ce pouvoir par contre ne doit pas donner l'impression aux citoyennes et citoyens qu'ils pourraient être brimés dans l'exercice de leurs droits de recours. Nous nous interrogeons sur la formulation du premier paragraphe de l'article 9 laissant croire que la pertinence d'une demande ou d'une requête pourrait être évaluée par les régisseurs sur la base de coûts et du temps normalement alloués à une cause.

Nous vous suggérons de biffer les termes «eu égard aux coûts et au temps exigés», dans la formulation de l'article 63.1, pour deux raisons. D'abord, l'accueil avec ou sans condition ou le rejet d'une demande doit se baser exclusivement sur sa pertinence. Deuxièmement, les personnes pourraient être tentées de croire que la pertinence de leur demande pourrait être évaluée d'après les coûts et le temps qu'on met à la cause. Alors, les propriétaires et les locataires doivent demeurer convaincus que leurs droits de recours sont bien protégés par la Régie du logement.

Aussi, nous considérons que des mesures préventives doivent être prises et mises en oeuvre pour régler le problème de délais déraisonnables. L'abus de procédure n'est pas responsable... il n'est responsable que d'une partie des problèmes. En une seule année, le nombre de dossiers en attente à la Régie du logement a augmenté de 5 000, passant de près de 30 000, en mars 2009, à 34 928, en mars 2010.

Par exemple, dans le rapport annuel de gestion du Tribunal administratif du Québec de 2009-2010, on indique comme raisons qu'il pourrait y avoir complexité de dossiers qui demandent plus de préparation, la transmission de dossiers administratifs, l'impact des départs à la retraite ou des absences pour invalidité et le non-remplacement de personnel. On peut penser que cela s'applique également à la Régie du logement.

Si le gouvernement veut régler la problématique des délais, il devrait accompagner le projet de loi de mesures suivantes: premièrement, la nomination de régisseurs; l'attribution de personnel suffisant en éliminant la politique de non-renouvellement des effectifs à la Régie du logement et doter les emplois nécessaires; en plus de mesures de contrôle des loyers.

Il y avait, en octobre 2010, 36 régisseurs, dont trois en congé de maladie. Ce nombre est insuffisant. Le gouvernement du Québec a déjà reconnu l'importance de maintenir en poste un nombre suffisant de régisseurs. En

janvier 2007, il s'engageait à porter leur nombre à 42, mais ce nombre n'a pas été maintenu.

La régie doit disposer du personnel nécessaire à l'exercice de sa mission. Les demandes des citoyens et citoyennes envers les préposés aux renseignements qui leur portent assistance sont énormes. Le bon formulaire selon le type de recours et le motif de recours est important. Ils doivent compter sur du personnel pour les aider, sinon ça peut entraîner des délais, avoir des conséquences graves sur leur capacité à monter leur dossier et étayer la démonstration.

La Régie du logement a vu ses ressources diminuer de manière importante, notamment par la politique de non-remplacement du personnel — les départs à la retraite — qui est encore plus exigeante que dans d'autres ministères ou organismes. En fait, la régie ne peut remplacer que quatre personnes sur 10, donc ce n'est pas un sur deux.

Et, si vous avez vu l'article du 26 novembre dernier, dans *La Presse* — alors c'est toujours mieux, des fois, quand ce n'est pas un syndicat qui l'écrit — vous allez voir que la Régie du logement était à 225 en 2003-2004, et elle a une variation de moins 9 %, et il y a des départs de 55 prévus pour l'année 2012. Alors, ce sont surtout des membres permanents, des employés expérimentés qui sont partis et qui n'aident pas pour favoriser le travail rapide, dans les délais. Il est urgent que le gouvernement s'assure d'une solution permanente à ce problème.

Dans le contrôle du logement, le nombre de causes pour non-paiement de loyer a augmenté de 16 % depuis 10 ans. Selon le FRAPRU, l'augmentation des loyers serait principalement causée par la hausse de 29 % des loyers au cours de la même période, jumelée à la situation économique, à l'incapacité de payer des locataires les plus vulnérables. Ils demandent l'offre d'un plus grand nombre de logements sociaux, le renforcement du contrôle des loyers et des programmes d'aide financière au logement plus adéquats.

Les mesures gouvernementales doivent également s'adapter aux problèmes régionaux. À Shawinigan, où le taux de chômage atteignait presque 12 %, le nombre de causes en vue de recouvrement était de 48 % plus élevé en 2009-2010. Il est assez surprenant que ce bureau de Shawinigan, en 1990, était ouvert cinq jours semaine; en 1998, trois jours semaine; en 2003, deux jours semaine; et, depuis 2007, une seule journée par semaine.

Malgré que le premier ministre et la ministre Courchesne aient indiqué qu'il n'y aurait pas de diminution de service, surtout en région, je vous indique que ce n'est pas seulement qu'à Shawinigan que ça se passe. À Québec, le marché est déséquilibré, 0,4 % des logements sont disponibles. Nombre de locataires sont pris pour rester dans leur loyer malgré des augmentations répétées de leurs coûts. Des litiges auraient pu être évités au moyen de mesures adaptées de contrôle des loyers.

En conclusion, et nos recommandations. Nous sommes favorables au projet de loi n° 131, en spécifiant que la formulation de l'article 63.1 risque de semer le doute sur les critères à partir desquels les régisseurs appliquent leur pouvoir.

Nous recommandons que soit retirée l'expression «eu égard aux coûts et au temps exigés».

Nous réclamons également d'autres mesures pour régler le problème des délais de traitement à la Régie du logement, notamment: la nomination de régisseurs; l'attribution de personnel en nombre suffisant par l'abolition de la politique de non-renouvellement des effectifs à la Régie

du logement et la dotation des emplois nécessaires, et ce, sur l'ensemble du territoire québécois. Et nous recommandons également des mesures de contrôle des loyers. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie beaucoup, Mme Martineau. Vous nous avez laissé même plus de temps pour les échanges. Je vous remercie d'avoir été aussi disciplinée dans votre temps de parole. Je donne donc la parole au ministre des Affaires municipales, et vous pouvez donc commencer l'échange.

M. Lessard: Merci, Mme la Présidente. Bienvenue, donc, et merci beaucoup du travail que vous faites. Tout le monde aura compris que ce n'est pas une loi qui change la Régie du logement, mais une loi omnibus qui modifie, entre autres, la Régie du logement pour venir statuer, venir fermer la porte à deux volets, qui est: un, de garder l'exclusivité à la Régie du logement concernant la fixation des loyers et une clause de conditions de bail parce que la Cour supérieure avait, donc, statué qu'elle n'avait pas juridiction... envoyer du monde ailleurs; puis le deuxième volet concernant la forclusion, donc les recours abusifs. Et donc il faut le dire puis il faut le réaffirmer, la rétractation, c'est un recours qui est donné à la disponibilité des gens. Toutes les rétractations ne sont pas abusives ou dans le but seulement de gagner du temps. Alors, c'est un recours nécessaire.

Maintenant, dans l'ensemble, et j'entends quand même l'ensemble de vos commentaires sur l'ensemble de la régie, je pourrais facilement dire: C'est de sa faute. Mais, que voulez-vous, je vais prendre ma responsabilité. Depuis des années que les délais... Il y a des délais qui se sont améliorés puis il y en a d'autres qui progressent moins rapidement. Le nombre de causes puis là les crises économiques, nécessairement, ça amène peut-être, dans certains secteurs... Je regarde, dans le secteur de Shawinigan, nécessairement ils ont eu beaucoup de difficultés.

La prestation de services. On essaie de donner les services en général, mais c'est vrai que l'attrition du nombre de personnes... Ce n'est pas parfait, là. On aimerait bien prendre, en fonction son ancienneté, etc., donc, prendre la personne la plus appropriée puis la déplacer de Montréal à... puis aller combler les postes. Il y a un jeu de mobilité, mais on reconnaît que c'est... Il y a encore de l'amélioration à faire.

Mais je le retiens, le travail que vous faites. Parce que nécessairement, avec la présidente du Conseil du trésor, à l'occasion de ma modification, suite à différents rapports, à la présentation... Je pense qu'on peut faire mieux. Alors, on est en travail avec la présidente du Conseil du trésor actuellement pour regarder, donc, l'aspect.

Donc, on sait que, les régisseurs, on a eu des problèmes. On en a ajouté, ils ont été malades. Puis, bon, tout le monde a compris ça, là, que chaque personne... C'est un volume important.

L'encadrement du personnel. Parce que, même si on répond à deux demandes, là, qui étaient de régler la forclusion et, même si la Protectrice du citoyen disait: Bien, mettez des greffiers spéciaux, il y a de l'encadrement avec ce monde-là, aussi. Donc, c'est le personnel que vous représentez. Ce n'est pas rien que l'exercice de nommer des greffiers spéciaux, il y a du monde qu'il faut qu'ils fassent la paperasse, puis qu'ils fassent les suivis, et etc. Donc, c'est plus grand que seulement ajouter des personnes qui décident, là. Donc, il y a du monde qui s'assure du bon fonctionnement administratif.

Mais je veux rien que vous dire qu'on a un travail qui est entamé là-dessus. Et, quand on adressera une question de régler certaines parties de la Loi sur la Régie du logement, on va l'adresser vraiment à la loi dédiée à la Régie du logement. C'est parce que mon titre laisse paraître que je change la Régie du logement et accessoirement quelques petites patentes, alors que c'est un bill omnibus ou minibus dans lequel je viens fermer la porte à deux aspects.

Concernant maintenant le... Donc, j'apprécie l'autre volet que vous présentez, les gens qui font en sorte qu'on donne la prestation de services. Dans l'article 69 point quelque, là, que vous me référez...

● (19 h 50) ●

Une voix: ...

M. Lessard: ...63.1, excusez... disait de changer le libellé. Il est inspiré de l'article 4.2 du Code de procédure civile, qui, lui, dit: «Dans toute instance, les parties doivent s'assurer que les actes de procédure choisis sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnés à la nature et à la finalité de la [démarche] et à la complexité du litige; le juge doit faire de même à l'égard des actes de procédure qu'il autorise ou ordonne.»

Dans le fond, c'est pour une meilleure gestion de l'instance, simplement. Ce n'est pas: Il va bloquer un recours à partir de ça. C'est plutôt dans l'autre paragraphe, 63.2, alinéa un, qui va donc parler de l'aspect du rejet. Mais c'est, quoi, un copier-coller de 4.2 du Code de procédure.

Quant aux autres, sur la permanence, sur le nombre de personnes qui ne paient pas le loyer, vous faites quand même un exercice, tout ne passe pas par... tous les problèmes ne se règlent pas par la Régie du logement sur le fait de sanctionner ou pas. Le plan de lutte à la pauvreté, l'accès à un logement social, parce qu'on a quand même 1,3 million de logements au Québec, donc, qui sont susceptibles de venir à la régie. Alors donc, tout ne passe pas... Donc, il y a plusieurs personnes qui sont en dehors des logements sociaux, dont on... Puis il y a du monde dans les logements sociaux. Ça en prend aussi, parce que, quand on affecte plus de 25 % de son loyer, donc on a le droit quand même... même si le droit au logement n'est pas reconnu comme des droits fondamentaux dans la Charte québécoise des droits et libertés, on a quand même un travail. Donc, l'engagement qu'on a pris jusqu'à maintenant, c'est de créer 3 000 logements sociaux par année pendant les cinq prochaines. Donc, on est rendus à plus de 30 000 maintenant.

Donc, différents aspects, donc, pour augmenter les sous qu'il y a dans les poches des citoyens, mais qui ne seront pas tous bouffés par le fait que le loyer monte plus vite que les économies. L'augmentation du salaire minimum. Donc, il y a une série de mesures, je pense, qui est tenue en compte dans le fait de: tout ne passe pas nécessairement par l'instance de la régie, mais tous les problèmes qu'ils ont peuvent se retrouver... Parce que le premier territoire d'un peuple, c'est un logement. Quand tu as un logement, après ça tu peux engager ta vie.

Alors donc, moi, je n'ai pas nécessairement... Je pense que vous êtes favorables aux deux mesures. Vous avez bien compris que les mesures, ça venait... ça répondait à des choses précises. Mais on aura l'occasion de... Puis je vais garder votre document comme référence. Puis préparez-vous, donc, parce que je vais adresser d'autres questions concernant la Régie du logement, sur les délais, le personnel, le personnel d'encadrement, la façon de rendre des décisions.

On me parle de greffiers spéciaux, là, qui pourraient... Rapidement, on me dit, puis ce n'est pas parfait, là, on me présente déjà... Il y a des groupes qui disent: Non, on n'en veut pas parce que... Est-ce que tous les droits seront bien représentés, etc.? Juste avant, le RCLALQ, qui venait... il n'était pas d'accord avec ça, donc. Mais on aura, donc, une autre séance de travail dédiée qu'à la Régie du logement, qui permettra sûrement, avec... C'est parce que ça prend de l'argent, aussi. Puis là, bien, on a le travail à la commission avec la présidente du Conseil du trésor. Donc, votre travail ne sera pas vain. Et, après tant d'années, je pense qu'on sera capables de faire avancer la régie sur ses délais.

Mais je veux obtenir des résultats concrets aussi, si on fait... Il faut faire des simulations: qu'est-ce que ça veut dire, combien d'objectifs on... Tu sais, il faut se faire un plan d'action sur les objectifs à atteindre, si on est pour mettre des ressources additionnelles, que ce soit le nombre de régisseurs, des greffiers. Mais le personnel d'encadrement puis de soutien est là-dedans. Donc, ça ne peut pas se faire tout seul. Ce n'est pas désincarné. Ce n'est pas une machine. Une personne qui est un régisseur n'est pas une personne qui rend des décisions, se retourne et peut faire toutes les fonctions administratives pour que la justice soit rendue. Alors donc, on a peu parlé du personnel. Je trouvais ça intéressant. On parle des régisseurs. Ça, les régisseurs, ça a l'air bien important, hein? Les greffiers, ça, ça a l'air bien important. Mais je suis allé à la Régie du logement, à Montréal, puis, avoir fait le tour sur le plancher, je trouve que le personnel de soutien est fort important, parce qu'un régisseur mal préparé, ça ne rend pas beaucoup de décisions.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui. Je comprends, M. le ministre, que...

M. Lessard: C'était plus une affirmation qu'une question.

Des voix: Ha, ha, ha!

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, mais, Mme Martineau, vous pouvez réagir à ces affirmations comme bon vous semble.

Mme Martineau (Lucie): Non, mais je suis contente qu'il y ait d'autres mesures également, puis ça en prend. L'effet que ce soit copié-collé sur le Code de procédure civile et... Mais vous m'avez indiqué: Étant entendu que cela n'a pas pour effet de bloquer un recours. Donc, au lieu de vous demander de biffer, je vais vous demander d'ajouter, alors... C'est parce que c'est vraiment important que les gens ne sentent pas: Je ne ferai pas de recours, autant le propriétaire que le locataire, parce que je n'ai pas de parti pris, hein? Alors, autant d'un côté que de l'autre, que... Je ne ferai pas de recours parce qu'ils vont évaluer comment ça va prendre de temps puis comment ça va coûter, puis, dans le fond, probablement qu'ils ne le feront pas. Alors, si vous me dites que vous avez copié-collé de l'article... je pense que c'est 4.12, vous avez dit, du Code de...

M. Lessard: 4.2, oui. 4.2 du Code de procédure.

Mme Martineau (Lucie): 4.2. Alors, on pourrait ajouter... vous pourriez y ajouter qu'étant entendu que ce n'est pas... ça n'aura pas pour effet de bloquer un recours.

Bon, pour ce qui est de d'autres séances de travail, on vous démontre notre ouverture à des questions que vous nous poserez. On le fait en collaboration avec les gens qu'on représente, et puis c'est dans le but d'offrir un bon service aux citoyens. Et, malheureusement, puis ce n'est pas juste à la Régie du logement, c'est partout dans la fonction publique, et là il y a trois ministères qui ont sorti dans les journaux, mais on peut vous en lister une bonne partie, que, malgré le fait qu'on dit qu'on diminue les fonctionnaires de un sur deux, et des fois c'est pire, hein, de quatre sur dix dans le cas de la régie, c'est nécessairement vrai que ça affecte le service aux citoyens, c'est une vérité de La Palice, ça.

M. Lessard: Oui, et en plus on se fait un rapport annuel pour se dénoncer soi-même, pour dire qu'on a une offre à la population, donc, pour dire: Voici... On fait quand même en toute transparence, pour dire: Voici les délais respectés. Est-ce que l'offre de services est respectée? Puis on travaille année après année, puis c'est depuis un certain temps. Mais ce n'est pas parce que ça fait un certain temps que c'est comme ça que ça doit demeurer de même. Il y a une question de rendre la justice, aussi. Alors donc, on a ouvert un... pas un chantier, mais une plage de travail, maintenant, avec le Conseil du trésor, là-dessus.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme Martineau.

Mme Martineau (Lucie): ...bien, je pense que beaucoup de ministères qui commencent par crier alerte auprès du Conseil du trésor sur la même question. J'aimerais vous entendre sur les points de service en région. C'est assez catastrophique. On en a dénoncé quelques-uns où on diminuait les heures d'ouverture, mais là on est rendus à une journée par semaine où on peut aller déposer, à Shawinigan.

Je sais qu'en Abitibi aussi il y a des... Je n'ai pas eu le retour de mes représentantes et représentants régionaux, mais il y a des diminutions de services assez considérables en région. Quand on pense que les services publics, ça passe par l'accessibilité. Et on ne reste pas tous dans les grands centres de Québec, Montréal. Et j'aimerais vous entendre sur les services qu'on va dispenser en région.

M. Lessard: Normalement, c'est moi qui aime vous entendre.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lessard: Quand on vient ici, c'est pour vous entendre.

Mme Martineau (Lucie): Ah!

La Présidente (Mme Malavoy): Il y a une inversion des questions, mais...

M. Lessard: Ça m'a fait drôle, j'ai dit: Il me semble que le pouvoir a changé de bord.

Écoutez, moi, je viens de... je suis un gars de région, on est tous à peu près des gens de région ici, l'Outaouais, Rivière-du-Loup, Maskinongé, bon, les... Vous autres aussi. Dans le fond, on vient tous un peu des régions... si on ne vient pas de Montréal ou de Québec...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lessard: On en a quelques-uns, là, bon. Alors donc, en général, les efforts doivent être faits pour maintenir les emplois en région. On sait que, souvent, le seul Québec inc. qu'on a en région — j'appelle ça de même, là, tu sais — c'est le poste de la Société de l'assurance automobile du Québec. La Régie du logement, quand on l'a, on veut la garder. Puis on se bat fort pour en avoir, et, quand on n'en a pas, bien, on se dénonce soi-même en disant: Il faut garder ces postes-là.

On essaie de faire un effort en tenant compte de ça, mais ce n'est pas parfait. Vous savez toutes les règles qui nous gouvernent aussi quand on veut faire du déplacement de personnel et autres. La plupart du temps on veut les garder chez nous. Alors donc, on a la CSST, on a... moi, j'en ai à l'Agriculture, j'en ai aux Affaires municipales, tout le monde... Il y a des ministères très décentralisés, là. La Régie du logement, ça ne fait pas exception sur ces points de service.

Alors donc, l'effort qu'on veut faire avec le Trésor, donc, avec cette écoute-là, c'est de répondre à une certaine demande puis en tenant compte des particularités. Alors, s'il y a des efforts à faire dans des régions, on va le considérer. Mais, aujourd'hui, je ne peux pas vous donner déjà la finalité, alors que je viens de commencer à travailler à ouvrir un chantier là-dessus. Mais, le moment venu, j'aimerais ça que vous me reposiez la question dans laquelle vous aimeriez m'entendre là-dessus. Là, j'aurai peut-être des réponses adéquates en fonction de la ressource qui m'aura été attribuée puis en prévoyant, donc, un plan.

Parce que le plan d'intervention sur la réduction des effectifs à long terme, sur les plans de retraite, normalement ça relève directement de la régie, qui doit préparer son plan d'effectif puis anticiper qui part, puis comment tu le remplaces, puis comment tu donnes le service, tout ça. Donc, je ne suis pas payé comme le président de la régie, donc nécessairement je vais lui laisser un travail... un certain travail à faire.

Une voix: ...

M. Lessard: Tu n'as pas besoin de répondre à ça.

Des voix: Ha, ha, ha!

● (20 heures) ●

M. Lessard: Alors donc, mais, le moment venu, quand on... je veux que vous reveniez avec cette question-là. Et on aura fait le travail correctement en fonction de ça. Aujourd'hui, les consultations ne portaient pas là-dessus. Je suis content de vous entendre là-dessus. J'aurais pu vous dire: Ce n'est pas l'objet de notre projet de loi. Mais j'ouvre une discussion avec vous pour vous dire: Bien, voici, j'entends bien, puis, le moment venu, reposez-moi la question. Puis revenez en commission parlementaire. Cette fois-là, elle ne sera que sur la Régie du logement. Ça va?

Mme Martineau (Lucie): Je m'engage, en plus de revenir avec ma question, de vous amener des pistes de solution.

M. Lessard: ...tout au long du parcours, avant que je le présente, ce nouveau projet de loi, peut-être qu'on aura eu l'occasion d'échanger, ce qui permettra de nourrir aussi mon travail, qu'on fera ici, après ça, en commission parlementaire. Ça va?

Mme Martineau (Lucie): Oui. Merci.

M. Lessard: Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, sur ce bel esprit de collaboration, est-ce que je comprends que, du côté ministériel, ça termine les questions que vous aviez?

M. Lessard: Oui. Je ne sais pas si mes collègues ont des questions particulières...

La Présidente (Mme Malavoy): Du côté de l'opposition officielle, donc, M. le porte-parole en matière d'affaires... d'habitation...

M. Cousineau: Affaires municipales, c'est monsieur. Et d'habitation...

La Présidente (Mme Malavoy): ...et d'affaires municipales, qui est votre collègue. Mais c'est vous qui prenez le relais. Donc, vous avez, si vous le voulez, un échange de 22 min 30 s.

M. Cousineau: Alors, merci, Mme la Présidente. Mme Martineau, Mme Boileau, Mme Laperrière, bienvenue à cette commission parlementaire. Je vous dirais que c'est très agréable de vous avoir avec nous ce soir. On termine notre soirée avec vous. Je vous dirais que les cinq groupes que... c'est-à-dire les quatre groupes qui vous ont précédés — parce que vous êtes le cinquième — bien, tous les groupes, à des niveaux différents, nous ont dit qu'ils étaient en accord avec le projet de loi n° 131 qui est sur la table parce que c'est un projet de loi, en fin de compte, qui vient régler certaines problématiques bien précises. Et puis, alors, il n'y a pas... ce n'est pas très sorcier.

Mais tous les groupes qui vous ont précédés ont soulevé des problèmes au niveau de la Régie du logement, quant à l'efficacité et puis les délais d'attente, tout ça. Puis vous soulevez les mêmes problèmes. La bonne nouvelle aujourd'hui, c'est que le ministre nous annonce un chantier, un vaste chantier au printemps, puis il convie tous les gens qui sont passés aujourd'hui et d'autres partenaires à faire leurs devoirs et puis à venir présenter, là, l'état de leurs réflexions au printemps prochain, dans le but peut-être d'en arriver à une nouvelle loi sur la Régie du logement ou du moins une loi très, très, très amendée pour ce qui est de ce qui existe présentement. Mais je vous remercie beaucoup.

Dans votre mémoire, il est très clair, dans votre mémoire... Puis j'aimerais que vous m'apportiez certaines précisions, parce qu'à la page 13 et à la page 23, bien, vous revenez avec le même argumentaire, en disant: Bien, il y a des problèmes à la Régie du logement et puis probablement que... nous, on pense que, en tant que Syndicat de la fonction publique, c'est relié au manque d'effectifs ou au manque de ressources. Vous dites: C'est pourquoi le syndicat recommande la nomination de régisseurs, l'attribution de personnel en nombre suffisant puis des mesures de contrôle de loyer. Bien, en fin de compte, ces trois recommandations-là que vous faites ici, là, c'est parce que vous avez vraiment cerné un problème d'efficacité au sein de la Régie du logement. Puis là vous nous dites: Bien, écoutez, là, regardez, si vous voulez que, par exemple, le plan stratégique qui va se terminer en 2013 soit atteint, que les objectifs soient atteints, bien, il va falloir revoir le nombre de régisseurs ainsi que le personnel.

J'aimerais peut-être vous demander: Avec ce que vous avez comme effectifs aujourd'hui versus ce que vous

entrevoyez, c'est quoi, le différentiel, là? Qu'est-ce qui serait l'idéal pour faire en sorte que la Régie du logement soit capable de passer à travers les dossiers d'une façon beaucoup plus efficace? Est-ce que vous avez fait une évaluation de ça?

Mme Martineau (Lucie): De combien ça prendrait de personnes?

M. Cousineau: Oui, c'est ça.

Mme Martineau (Lucie): Pas nécessairement. Mais on voit une diminution constante, là, depuis 2002, il y avait près... On représentait près de... Bon, en nombre de cotisants, là, alors là j'enlève toutes les unités, professionnelles, cadres, régisseurs et tout ça, on était pas loin... 174, et maintenant nous en avons 147. Donc, c'est évident qu'il y a une diminution, puis, juste dans la dernière année, 6 %. Et puis on en prévoit, des départs, de l'ordre de 55. Et, si on fait... Pas le un sur deux, là, c'est vraiment quatre sur 10. Alors, si on fait le ratio, c'est évident qu'on va être encore dans des... ça va être encore pire, plus les années...

Vous savez, en 2007, il y avait un plan de relève. La ministre Normandeau avait autorisé l'octroi de... oui, puis il y avait un plan de relève pour les régisseurs. C'est sûr que les régisseurs ne sont pas soumis à cette politique de non-renouvellement-là, mais, malgré le fait qu'ils ne sont pas soumis, on n'a pas réussi à maintenir les 42 qui avaient été nommés en 2007, donc...

Et le ministre a tout à fait raison, ce n'est pas juste les régisseurs qui vont faire en sorte que tout... la machine va fonctionner. Quand on arrive pour déposer une plainte, qu'on soit propriétaire ou locataire, les formulaires, c'est très important, et, si tu n'as pas le soutien des préposés aux renseignements notamment, le soutien, bien, tu risques de... Bon, une erreur sur le formulaire, ça entraîne des délais, et puis ça peut même arriver à dire: Bon, bien, je n'ai pas écrit le bon motif, ce qui fait que je ne suis plus capable de me représenter. Et là, je vous dis, là, que tu sois propriétaire ou locataire, c'est la même chose. Donc, ce n'est pas en enlevant ce soutien-là qu'on va améliorer les délais. Alors, c'est sûr qu'il y a des remises, il y a toutes sortes de choses quand on voit qu'on n'a pas fait le formulaire correctement. Alors, déjà là, on a des problèmes.

Bon. Combien c'en prendrait? On n'a pas été jusque-là. Mais, avec toutes les mesures données dans notre mémoire, bien, on pense qu'au lieu de dire: La seule solution, c'est l'embauche bar ouvert, là... Ce n'est pas ça qu'on dit. On dit: Arrêtez au moins d'enlever les effectifs, ce serait une bonne idée, le un sur deux, qui est le quatre sur 10, arrêtez au moins ça, faites l'évaluation... Premièrement, c'est aux directions des ressources humaines à faire cette évaluation-là. Ils sont censés d'avoir des plans, des plans de main-d'œuvre, ce monde-là. Alors, faites des évaluations en fonction du nombre de plaintes puis... Ça a augmenté pas juste à... Il y a des facteurs externes, aussi, à la régie, là, hein? La situation économique en est un, puis ne pas contrôler le coût des loyers également. Alors, faites l'évaluation. Et puis, nous, on est certains qu'en enlevant le un sur deux puis en dotant...

Puis là ce qu'on s'aperçoit, malgré le fait qu'on nous avait promis... en tout cas, M. Charest l'a dit en 2003, puis Mme Monique Jérôme-Forget l'a dit en 2004, quand on a implanté le un sur deux, en mai 2004, suivant son budget, Mme Courchesne vient de le répéter: Ça n'affectera pas les services aux citoyens. Là, arrêtez-moi ça, là, ce n'est pas vrai. On le constate, là.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui.

M. Cousineau: Mme la Présidente...

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député, oui.

M. Cousineau: Merci, Mme la Présidente. Concernant la perte d'expertise, est-ce que ça, ça vous tracasse beaucoup? Parce que, lorsqu'on parle des mises à la retraite, évidemment, si on remplace un sur deux, puis on remplace par des gens qui arrivent puis qui ne connaissent pas... Est-ce que ça vous inquiète beaucoup? Parlez-nous-en donc un petit peu.

Mme Martineau (Lucie): Bien, comme on l'a indiqué dans notre mémoire, les gens qui partent, c'est des gens qui sont permanents, et qui habituellement ont une vaste expérience, O.K., et arrivent à leurs 35 ans d'années de service faits au gouvernement du Québec. Et, bon, il n'y a pas tant de mobilité que ça, donc on s'imagine qu'ils ont été longtemps à la Régie du logement. En quittant, quand on arrive au fait du non-remplacement, on se prive également d'un mentorat, on se prive également d'avoir du temps pour transférer notre expertise, ce qui fait que les nouveaux qui arrivent — parce que, oui, il y en a, des nouveaux, à raison de quatre sur 10, mais il y en a, des nouveaux — bien, ils n'ont pas la même expérience. Donc, c'est sûr qu'il n'y a pas de mesure qui permet de dire: Je vais partir à la retraite dans six mois, maintenant j'aurai le temps de procéder au mentorat, au coaching d'une personne nouvelle qui arrive. Ce n'est pas ça, là. Les plaintes, elles rentrent pareil, puis elles rentrent encore plus qu'avant. Alors, tu n'as pas le temps de faire le transfert d'expertise comme il serait souhaitable. Et c'est ça qui se passe. Puis c'est partout dans la fonction publique, là. Ce n'est pas juste la Régie du logement, là, c'est partout.

M. Cousineau: À la page 20... Merci, madame. À la page 20 de... Mme la Présidente, ça va?

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y.

M. Cousineau: À la page 20, au bas de la page, vous dites: «Serait-il possible d'éviter que des litiges concernant le non-paiement de loyer se retrouvent devant la Régie du logement afin, entre autres, de diminuer les délais des causes en attente?». On a entendu, cet après-midi, beaucoup d'argumentaires concernant les... Pardon?

Une voix: ...

M. Cousineau: Les greffiers spéciaux. Quelle solution, vous, vous apportez, là? Est-ce que c'est la solution avec des greffiers spéciaux en plus grand nombre pour entendre les causes sans que ça se rende aux régisseurs? Ou pensez-vous... Parce que, quand vous dites: «Serait-il possible d'éviter que des litiges concernant le non-paiement de loyer se retrouvent devant la Régie du logement», est-ce que vous pensez à un mécanisme externe qui ferait en sorte que... À quoi vous pensez quand vous dites ça, là?

● (20 h 10) ●

Mme Martineau (Lucie): C'est au contrôle du coût des loyers, là, ça. Alors, s'il y avait une politique... Bon, là, actuellement, il y a une forme de contrôle du coût du loyer,

mais elle n'est pas étendue. Ce que, nous, on souhaite, c'est de dire: Il faut qu'il y ait un contrôle du coût du loyer, qu'il soit basé sur l'indice des prix à la consommation, le PIB ou... mais une façon de faire qu'un propriétaire ne puisse pas augmenter par-dessus augmenter.

Et là on vous l'a dit aussi, pour la région de Québec, là, 0,4 % des loyers sont disponibles. Si je suis locataire et j'ai une hausse de loyer, c'est assez difficile de partir à la recherche d'un autre loyer, ce qui n'était pas de même anciennement. Écoutez, moi, je me souviens, quand j'étais jeune, on a déménagé souvent. Et le propriétaire haussait son loyer de 5 \$ par mois puis mon père disait: On déménage l'année prochaine. Puis on déménageait. Alors, on s'habitait à déménager. Mais on avait la possibilité de choisir. Mais là on n'a plus cette possibilité-là. En tout cas, dans certaines régions, il n'y en a plus, là. Alors, si je ne suis pas satisfaite de mon augmentation de loyer, si je pense que je n'arriverai pas l'année prochaine à cause de mon augmentation de loyer, dépendamment de la région où je serai, je vais avoir le choix de déménager ou pas. Parce qu'à 0,4 %, là, je n'ai pas beaucoup de choix, dans la région de Québec.

Ça fait que c'est plutôt vers le contrôle des loyers que de dire: Y a-t-il des solutions? Je ne dis pas que de mettre des greffiers spéciaux, ce n'est pas une des solutions. On ne l'a pas regardé sous ce sens-là, nous. Je pense que la Protectrice du citoyen a fait cette démonstration-là aujourd'hui. Nous, on est allés plus sur le contrôle du coût du loyer.

M. Cousineau: Oui. Peut-être une dernière question. En fin de compte, je l'ai posée à tout le monde, là. Vous avez sûrement entendu parler de la demande qui est sur la table, par certains organismes, par certains regroupements, de la mise en place d'un registre des baux. Comment vous voyez ça, vous, la mise en place d'un registre des baux pour faire en sorte que les locataires puissent avoir l'information nécessaire avant de rencontrer leur propriétaire pour...

Mme Martineau (Lucie): Bien, écoutez, c'est un petit peu...

M. Cousineau: Est-ce que vous avez une opinion là-dessus? Parce que je sais bien...

Mme Martineau (Lucie): On ne l'a pas développé dans le mémoire, sauf que c'est...

M. Cousineau: ...mais je vous demande si vous avez une opinion là-dessus.

Mme Martineau (Lucie): Bien, c'est à peu près comme si tu veux t'acheter une maison puis que tu vas voir qu'est-ce qui est disponible par un agent d'immeubles. Le registre des baux, bien, ce n'est pas une mauvaise chose. Est-ce que ça va rentrer dans les budgets de la régie? Pas sûr.

M. Cousineau: Moi, c'est les questions que j'avais à vous poser. Écoutez, votre mémoire est très clair. Et puis je trouve intéressante l'ouverture du ministre de vous dire: Préparez-vous pour ce printemps parce qu'il va y avoir une grand-messe à laquelle nous allons participer. Alors, merci de votre présence.

La Présidente (Mme Malavoy): Eh bien, Mme Martineau, Mme Boileau, Mme Laperrrière, merci de

votre présence. Je crois qu'on a fait le tour des questions de part et d'autre.

Alors, il me reste à vous souhaiter une bonne fin de soirée et d'ajourner les travaux de la commission au mercredi 1er décembre, après les affaires courantes. Merci.

(Fin de la séance à 20 h 13)