ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION TRENTE-NEUVIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mercredi 1er décembre 2010 — Vol. 41 N° 65

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 (2)

**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 mercredi 1er décembre 2010 — Vol. 41 N° 65

Table des matières

Auditions (suite) 1
Association des propriétaires du Québec (APQ) 1

Remarques finales 6
M. Janvier Grondin 6
M. Claude Cousineau 6
M. Daniel Ratthé 7
M. Laurent Lessard 7

Autres intervenants

Mme Marie Malavoy, présidente

* M. Martin A. Messier, APQ
* M. Robert Soucy, idem
* M. Marcel Boileau, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 1er décembre 2010 — Vol. 41 N° 65

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 (2)

(Onze heures trente-quatre minutes)

La Présidente (Mme Malavoy): Bonjour. J'ai constaté le quorum et donc je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes de vérifier que les téléphones sont en mode silencieux.

Et 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.

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

La Secrétaire: Oui, Mme la Présidente. M. Villeneuve (Berthier) sera remplacé par M. Cousineau (Bertrand).

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Je vais donc vous lire l'ordre du jour d'aujourd'hui. Nous nous verrons ce matin. Et nous avons d'abord le plaisir de recevoir l'Association des propriétaires du Québec, auxquels je donnerai la parole dans un instant. Et, aux alentours de midi, peut-être un peu plus tard, nous aurons les remarques finales. Donc, nous allons terminer aujourd'hui les consultations particulières sur le projet de loi n° 131. Voilà.

Auditions (suite)

Alors, écoutez, comme je l'indiquais, je suis heureuse de recevoir notre premier groupe. Vous avez une quinzaine de minutes de présentation, suivies d'un maximum de 22 min 30 s précisément de chaque côté. Alors, M. Messier, je vous souhaite la bienvenue et je vous demande peut-être de présenter les gens qui vous accompagnent. Et ensuite nous vous écoutons.

Association des propriétaires du Québec (APQ)

M. Messier (Martin A.): Certainement. Donc, merci, Mme la Présidente. M. le ministre, MM. les membres de la commission, M. le président de la Régie du logement, merci de nous accueillir ce matin. Alors, j'ai le plaisir d'être accompagné de Mme Estelle Fabre, directrice adjointe, ici à ma gauche, de Me Robert Soucy et de M. Marcel Boileau, propriétaire d'immeubles locatifs.

La Présidente (Mme Malavoy): Très bien, allez-y.

M. Messier (Martin A.): Excellent. Donc, écoutez, d'entrée de jeu, je vous indique la procédure que nous suivrons ce matin. Je vais vous faire une brève présentation de notre regroupement, l'Association des propriétaires du Québec. Me Soucy vous entretiendra des enjeux relatifs aux complexités juridiques qui découlent du vide juridique que nous tentons de combler par l'adoption du projet de loi n° 131. Et M. Boileau vous fera part d'une expérience, d'un cas vécu auquel il a été confronté suite effectivement à des difficultés, des problèmes de rétractation et un cas d'abus de procédure.

Donc, l'Association des propriétaires du Québec, l'APQ, représente les propriétaires d'immeubles locatifs depuis 1984, avec des membres dans toutes les régions du Québec, des bureaux à Montréal, à Sherbrooke, Gatineau, Repentigny. Nous avons le plaisir d'offrir à nos membres un programme de formation continue, des services juridiques, un journal mensuel, un site Internet qui est mis à jour quotidiennement et également de faire des représentations, lorsque l'occasion se prête, devant les élus, tant au niveau municipal que provincial.

Écoutez, d'abord, nous pourrions vous entretenir durant de nombreuses heures d'un sujet qui nous passionne, l'immobilier locatif. Compte tenu de la portée du projet de loi qui est devant nous ce matin, compte tenu également de l'annonce — dont on prend bonne note, qu'on accueille avec plaisir — d'une réforme pour le printemps prochain, nous limiterons nos propos au projet de loi sous étude, ne pouvant nous empêcher de souligner, pour nous, l'importance de la réforme à venir, notamment relativement à notre système de fixation de loyer, qui paralyse l'entretien de notre parc locatif et pousse ce même parc à une désuétude imminente.

Écoutez, je pense que, dès maintenant, je vais demander à Me Soucy de vous entretenir des problèmes juridiques, quitte à revenir par la suite. Donc, Me Soucy.

● *(11 h 40)* ●

M. Soucy (Robert): Merci, M. le président. Mme la Présidente, M. le ministre, les membres de la commission puis M. le président de la régie, il me fait plaisir aujourd'hui de vous entretenir au sujet des problèmes vécus dans le marché locatif par des propriétaires d'immeubles. C'est surtout, la problématique que je vais vous entretenir aujourd'hui, c'est concernant les non-paiements de loyer.

Peut-être que certains des membres de la commission sont au courant qu'il y a eu une décision de la Cour supérieure qui est venue déclarer que la Régie du logement n'avait pas, dans sa loi constitutive... après analyse de la loi constitutive, de la loi de la régie, la juge a déclaré qu'il n'y a pas le pouvoir de déclarer quelqu'un forclos de faire une demande de rétractation.

La Régie du logement, dans le passé, rendait des décisions de forclusion dans les cas de rétractation abusive. L'exemple typique, c'est qu'on a une demande de non-paiement de loyer, on envoie les avis d'audition par courrier ordinaire, le locataire ne se présente pas à la régie. Le locataire est condamné, imaginons, à trois mois de loyer, il reçoit la décision. Le propriétaire, il envoie le huissier porter un avis de 48 heures pour l'expulser, et là il y a une demande qui est introduite par le locataire, qui prétend qu'il n'a pas reçu l'avis d'audition, et ça, ça suspend l'exécution de la décision. On est obligé d'attendre une nouvelle convocation de la régie, ça prend deux à trois semaines, attendre aussi la décision de la régie qui rejette la rétractation. Un coup qu'on a la décision de rétractation, on renvoie le huissier

porter un nouvel avis de 48 heures et, ah!, encore une fois, une demande de rétraction est introduite par le locataire, et ça, de façon répétitive.

Dans le passé, la Régie du logement, après deux rétractations, on plaidait la mauvaise foi du locataire qui était évidente là-dedans, et la régie déclarait le locataire forclos de faire une nouvelle demande de rétractation, et on pouvait exécuter les décisions. Ce que la Cour supérieure est venue dire, c'est que la Régie du logement n'avait pas ce pouvoir-là inhérent dans sa loi constitutive. Ça a créé vraiment une commotion dans le marché parce que, lorsque les gens ont eu connaissance de ça, il y a des locataires abusifs qui ont commencé réellement à abuser du système, et, nous, à l'association, plusieurs fois par semaine, on avait des propriétaires qui étaient aux prises avec ça.

Quand vous êtes un propriétaire, un petit propriétaire soit d'un duplex, un triplex et qu'il y a un de vos locataires qui vous fait cette problématique-là, c'est très grave parce que vous perdez des revenus. Puis la problématique, c'est que la solution juridique, elle n'est pas évidente dans le moment, parce qu'on nous dit d'aller à la Cour du Québec parce que la Cour du Québec pourrait avoir juridiction, en vertu de l'article 54 du Code de procédure, de déclarer le locataire forclos, mais, moi, j'ai vécu des expériences...

Après trois rétractations, un client vient me voir puis demande d'aller à la Cour du Québec. Je présente une requête à la Cour du Québec, je me déplace, et, le matin de l'audition... La madame ne s'était pas présentée la première fois en non-paiement. Lors des trois rétractations, elle ne s'était pas présentée. Mais, devant le juge de la Cour du Québec, elle s'est présentée avec une quatrième requête en rétractation. Et là le juge a dit: Me Soucy, je suis convaincu, c'est de la mauvaise foi, mais il y a une demande qui est pendante devant la Régie du logement, je ne peux pas accorder la forclusion parce qu'il y a deux instances en jeu, il y a la Cour du Québec, et elle a été déposer une demande à la Régie du logement, donc il y a un conflit de juridiction.

Et actuellement c'est la problématique qu'on a, les gens abusent du système, ils savent le truc. Et, dans mon cas à moi, là, c'étaient neuf mois de loyer que le propriétaire n'était pas capable de collecter et il était incapable d'expulser le locataire. Donc, ça, c'est une problématique. Par chance, le juge, il a été brillant cette fois-là, il a dit à la madame: Vous avez l'intention de partir? Donnez-moi une date de départ. La madame, elle a dit: Je vais partir telle date. Il a dit: O.K., je le note au procès-verbal, j'en fais une transaction et je vous ordonne de vous conformer à la transaction. C'est de cette manière-là, en créant un jugement à la Cour du Québec, différent de la Régie du logement, qu'il a solutionné le problème.

Mais, actuellement, lorsque les gens viennent nous consulter, ils sont découragés de voir que la Régie du logement ne déclare pas les locataires forclos, que personne ne peut les aider dans cette situation-là. Nonobstant le fait que la Cour du Québec aurait ou non juridiction pour le faire, il faut faire une requête, présenter une déclaration solennelle, un avis de présentation, ça occasionne des frais supplémentaires au propriétaire. Et, en plus de ça, il faut se présenter à la Cour du Québec, parfois une demi-journée ou une journée d'audition, ça fait des frais supplémentaires. Ça fait qu'imaginez un propriétaire qui a déjà 7 000 $, 8 000 $ de pertes, qui est obligé d'aller voir un avocat, puis que l'avocat n'est pas capable de lui garantir le résultat, mais qu'il est obligé de lui dire qu'il va faire des frais quand même. Ça, c'est la situation actuelle qu'on vit tous les jours.

Donc, nous, on est d'accord avec le projet, puis ce qu'on souhaite, c'est qu'il soit adopté le plus rapidement possible pour mettre fin à cette manoeuvre dolosive de la part des... de certains locataires. Disons, là, que ce n'est pas tous les locataires, c'est des exceptionnels. Mais, lorsqu'on a le problème, c'est très aigu pour un propriétaire d'immeuble. Je vous remercie de votre attention.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Il reste encore un peu de temps. Est-ce que vous souhaitez donner la parole à quelqu'un d'autre, M. Messier, ou vous attendez l'échange?

M. Messier (Martin A.): Non. En fait, s'il vous plaît, je vais demander à M. Boileau de nous faire part du cas qu'il a vécu.

La Présidente (Mme Malavoy): Donc, il reste à peu près six minutes pour l'ensemble de votre présentation.

M. Boileau (Marcel): Mme la Présidente, M. le ministre, M. le président de la régie, mesdames et messieurs. Évidemment, en tant que propriétaire, tous les ans on doit envoyer un avis de reconduction de bail. En 2006, c'est ce que j'ai fait, j'ai envoyé un avis de reconduction. Je demande 5 $ d'augmentation. Évidemment, on refuse. Évidemment, je vais en fixation. La régie m'accorde 6 $, 1 $ de plus. Là, ce fut la panique parmi les locataires. À ce moment-là, évidemment, les gens ont été en révision... en rétractation, c'est-à-dire, pour contester ça. J'ai eu gain de cause. Après ça, on s'en va en révision pour essayer d'expliquer comment se fait-il que les loyers ont augmenté de 5 $ puis que la régie m'accorde 6 $. Ça fait qu'à ce moment-là j'ai encore gain de cause. Ça fait que, là, on va pour une quatrième audience encore en rétractation. Le 26 juin, par exemple, 2009, le locataire dépose une demande de rétractation sur la décision rendue le 12 juin 2009. Il soutient qu'il n'a pas reçu l'avis d'audition suivant le retard de son courrier. Or, le dossier, l'avis a bel et bien été envoyé à sa locataire — parce que, lui, c'est le mandataire — à l'adresse de son logement, tout ça, tout était correct. Comme c'est un seul argument pour demander la rétractation, le régisseur rejette sa demande. Cinquième audience: rétractation encore une fois. Le locataire demande la rétractation du jugement. La cause est rejetée le 9 novembre 2010.

Tout ça a duré presque trois ans; exactement 32 mois. Vous imaginez, quand vous êtes... la décision n'est jamais rendue, vous n'avez aucun pouvoir légal d'arrêter ça, de stopper ces choses-là, c'est assez difficile, l'année suivante, de dire quelle augmentation je vais donner, je ne sais pas quels seront les loyers acceptés par la régie. Il faut fonctionner en pourcentage. Il faut envoyer des lettres aux locataires, qui, eux, abusent du système.

Moi, dans ce cas-ci, j'ai trouvé que c'était complètement abusif parce qu'une augmentation de 5 $, qui était moindre que le coût de l'inflation... Je trouve qu'il devrait y avoir une façon de mettre fin à ces exagérations-là parce que, pour les propriétaires, ça devient très difficile de gérer des logements, des loyers dans des conditions comme ça parce qu'ils peuvent invoquer la moindre raison qui n'a même pas rapport à ce qui a été discuté précédemment, ils peuvent dire n'importe quoi, puis ils vont aller en rétractation, puis là il faut attendre deux, trois, six mois, ça ne finit plus. Ça fait que, moi, je trouve que, comme expliquait Me Soucy

tantôt, il faudrait qu'il y ait une façon, à la régie, de mettre fin à ces abus-là. Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci, M. Boileau. Est-ce que je comprends que ça termine votre présentation ou vous reprenez la parole M. Messier?

M. Messier (Martin A.): Je vais simplement reprendre la parole quelques secondes pour conclure, Mme la Présidente. Qu'il soit bien clair qu'évidemment, de par notre fonction de représenter les propriétaires d'immeubles, on vous parle de situations qui concernent des locataires qui abusent de la loi. Naturellement, cet abus-là est possible des deux côtés, hein? Il y a l'envers de la médaille, où un propriétaire — et ce ne sont pas des cas qui ont été soumis à notre attention — pourrait également exercer ces demandes de rétractation là à répétition.

Donc, pour l'ensemble des justiciables, de même que pour, je dirais, la crédibilité de notre système judiciaire, pour éviter qu'on se décourage et qu'on constate que la cour ne peut émettre de jugements qui savent trouver leur application dans le quotidien, il est urgent que la réforme proposée dans le projet de loi n° 131 soit accueillie. Et c'est également pour cette raison que, malgré le fait que plusieurs situations requièrent votre attention, ce matin, nous croyons préférable de nous concentrer sur cette problématique qui est la plus urgente. Merci de votre attention.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Nous allons débuter la période d'échange. Je précise juste une petite chose, puisque le député de Beauce-Nord est venu se joindre à nous, qu'il aura dans l'échange 4 min 30 s précisément quand on sera rendus du côté de l'opposition. Alors, M. le ministre, c'est à vous la parole.

● *(11 h 50)* ●

M. Lessard: Alors, merci beaucoup à l'Association des propriétaires du Québec, là, de venir faire la présentation. C'est le premier groupe qui vient exprimer très, très, très clairement sur l'objet du projet de loi, le vécu du quotidien, très embarrassant, même, de se retrouver à deux tribunaux. Les délais, M. Boileau nous a fait une bonne démonstration, là, que, quand on exagère, il faut que ça cesse, alors donc.

Et la loi est une loi, donc, omnibus, de style omnibus, municipale. Et, à cette occasion-là, donc, on a abordé la question de redonner à la régie, donc, toute sa compétence, son exclusivité et aussi le droit de mettre fin, donc, puisque différents jugements de la Cour supérieure avaient statué sur la... ne pouvaient pas conclure sur la forclusion, n'avaient pas ces pouvoirs-là, alors s'assurer donc qu'ils l'aient.

Donc, vous avez bien compris aussi que plusieurs sont venus s'exprimer sur d'autres volets. J'ai entendu beaucoup parler de d'autres volets. J'ai compris. Et vous avez entendu aussi qu'on veut adresser la question sur la Régie du logement. On fera une loi que pour la Régie du logement, il n'y aura pas référence à la Loi sur les cités et villes, etc.. On ne fera pas ça de façon éparse.

La présidente du Conseil du trésor, donc, m'a confié aussi le mandat qu'on puisse travailler ensemble pour regarder toutes les alternatives pour que la justice soit admissible, que la justice soit rendue, que les délais soient améliorés. Je vois le président faire oui. Il est de bonne humeur dans ce temps-là, parce que, dans le fond, c'est lui qui vit à tous les jours, là, des décisions.

Alors donc, je pense que les deux... je pense que, tel que libellé... Et je pense qu'on est assez unanimes là-dessus, sur le fait que ça doit être adopté pour barrer la route. Parce que, nécessairement, tout le monde a compris, Me Soucy, de la façon dont vous l'exprimez, quand il y a un doute dans la loi, bien les plus vites comprennent ça aussi. Alors donc, nécessairement, ça ne crée pas un trou, là, mais une façon... Donc, il y en a qui accélèrent les rétractations. C'est un moyen utile quand c'est nécessaire et bien appliqué, mais, mal appliqué et de façon répétitive et de façon abusive, comme M. Boileau a pu l'exprimer, les mêmes propriétaires, donc, on en convient que c'est un abus. Et donc, ces abus-là doivent cesser.

Je n'ai pas d'autre question, donc. Mais vos travaux sont utiles. Et de regarder plus largement puis arriver avec de quoi de réaliste, réalisable... Parce que, tout le monde, ça montre les ambitions quand on dit qu'on va la réformer. J'aimerais ça être capable de vivre la prochaine réforme de cette loi-là pour être capable d'avoir des modèles. Et tout travail sera apprécié de votre part. Donc, je pense que vous allez vous mettre au travail. Merci. Moi, je n'ai pas d'autre question. Je pense que ça vide la question. Les exemples sont tellement évidents que ce projet de loi là, je pense, fait consensus, de toute façon, alentour de la table. Mais merci du travail que vous avez effectué, c'est apprécié.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Messier, est-ce que vous souhaitez réagir aux propos du ministre même s'il n'y a pas de question? Non? Alors, M. le député de Bertrand, porte-parole en matière d'habitation, à vous la parole.

M. Cousineau: Oui. Merci, Mme la Présidente. Alors, M. Messier, Mme Fabre, M. Soucy, M. Boileau, bienvenue à cette commission parlementaire. Vous êtes le dernier groupe qu'on rencontre. Nous avons rencontré... Bien, vous êtes le sixième groupe, et puis, avec la Protectrice du citoyen, donc on a rencontré, on peut dire, sept groupes.

Écoutez, vous allez dans le même sens que les groupes précédents, à savoir que vous êtes en faveur du projet de loi. Mais, comme dit le ministre, vous, vous êtes en plein dans le mille parce que vous parlez uniquement du projet de loi. Et puis vous ne faites pas de recommandations parce que vous pensez que le projet de loi, tel que présenté, là, répond à une certaine demande de correction ou d'ajustement par rapport à ce qu'on a vu dans les derniers mois puis... La Protectrice du citoyen d'ailleurs l'avait bien précisé, à l'effet que, suite à différents jugements de la Cour supérieure, de la Cour du Québec et de la Cour supérieure, que c'est important d'amender... c'est-à-dire d'apporter des correctifs pour donner, en fin de compte, aux régisseurs le pouvoir de porter des décisions.

Les exemples que vous nous donnez, M. Boileau, bien sûr, on trouve ça aberrant, et puis on en a entendu d'autres hier, puis la Protectrice du citoyen nous a présenté des exemples semblables, mais il faut bien comprendre aussi... Parce que, je regardais, à votre page 3, là, lorsque vous parlez... vous donnez des statistiques sur 1 334 demandes, il y en a 456... bon, 1334 demandes de rétractation déposées par les locataires et 456 par les propriétaires. Je pense que vous êtes d'accord pour dire que, dans beaucoup de ces demandes de rétractation là, il y en a que c'est justifié, là. Il y a un certain pourcentage, qui est quand même assez intéressant, justifié de la part des propriétaires et de la part des locataires.

Le projet de loi vient corriger, en fin de compte, à la marge, des situations aberrantes. C'est ça, là. Et puis c'est

pour ça que, nous, de l'opposition officielle, on ne peut pas être contre un projet de loi comme ça, parce que c'est des demandes qui viennent un peu de tout le monde. Tous les groupes qu'on a rencontrés, même les groupes de locataires, nous ont dit: Bien oui... Mais vous êtes conscients aussi qu'il y a d'autres problèmes concernant la Régie du logement. Et puis le ministre, hier, a convié tous les groupes à commencer à réfléchir pour une grand-messe qui aura lieu ce printemps concernant la refonte de la Loi sur la Régie du logement. Alors, je pense que vous avez entendu ce message-là, puis vous allez y participer. Donc, on vous demanderait, si c'était possible, de commencer à méditer, vous aussi, là-dessus pour être capables de nous apporter, là, des éléments intéressants lorsque, ce printemps, nous allons nous attaquer au gros morceau. Je parle bien de la loi, là.

Alors, écoutez, j'aimerais, bien, sortir de votre mémoire, parce que votre mémoire est très, très clair, et puis je n'ai pas de question à poser sur le mémoire, J'aimerais tout simplement vous demander votre opinion, parce que je l'ai demandé à tous les autres groupes hier puis je vais vous le demander aussi. Il y a un débat qui se fait présentement, là, à savoir: pour ou contre un registre des baux. Alors, bon, il y a des groupes de locataires qui disent que, bon, ça serait peut-être intéressant, ça amènerait plus peut-être de transparence ou ça permettrait une discussion préalable si les locataires avaient accès à un registre des baux. Et puis, bon, il y a d'autres groupes qui sont en opposition, qui disent: Non, ça ne donnera pas grand-chose parce qu'il y a déjà un article dans le bail qui précise que le propriétaire doit inscrire le loyer des 12 mois précédents, etc. Bon. Alors, mais il y a un débat, là, sur la table. J'aimerais vous entendre là-dessus, comme ça, à froid.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Messier, êtes-vous prêt à parler à froid, comme vous y invite notre collègue?

M. Messier (Martin A.): Tout à fait. Tout à fait. Et en fait on est toujours à chaud dans un sujet qui nous passionne comme celui-ci. Donc, d'abord, merci. Et, oui, tout à fait, la rétractation est un dispositif utile, voire même indispensable, parce que le justiciable qui se verrait empêché de présenter sa position devant le tribunal a le droit d'être entendu, et je pense qu'il faut prendre soin de garder cela en mémoire. Le fait d'introduire les dispositions qu'on connaît dans le projet de loi permettra d'éviter que, lorsqu'un individu mal intentionné se glisse dans un système dessiné pour des gens de bonne foi, il puisse indûment bénéficier de la situation.

Pour ce qui est du registre des baux... Peut-être, juste avant de parvenir à notre réflexion sur le registre des baux, nous allons poursuivre cette méditation à chaud que nous entretenons sur une base, je ne dirais pas journalière, je dirais quotidienne, parce que parfois ça occupe également nos soirées ou nos nuits.

Mais, sur le registre des baux, on fait allusion à une disposition de la loi essentiellement qui permet le maintien du loyer, hein, au même prix alors qu'il y a un changement de locataire. Et c'est ce qu'on veut... ce que les groupes de locataires veulent privilégier par ce registre-là, c'est l'accès à l'information, alors que... sans parler des coûts certainement prohibitifs. Je pense qu'il y a des registres qui ont été tenus ou qui tentent d'être tenus où on pourrait étudier ces coûts et ces dispositions.

Mais, au-delà de ça, au niveau seul du principe, pour nous, le fait de maintenir... et ça sera certainement une des contributions qu'on tentera d'apporter aux réflexions printanières, le fait de protéger le logement plutôt que le locataire est un empêchement de tenir à jour les valeurs du marché. Et donc, nous, carrément, plutôt qu'un registre des baux, ce qu'on privilégie, c'est le fait de pouvoir mettre à jour les loyers au moment du départ d'un locataire.

Actuellement, ce qu'on fait, c'est qu'on protège le logement lui-même, hein? Quand le logement est libéré, la méthode de fixation des loyers s'applique malgré le départ du locataire parce qu'on prend la moyenne des 12 derniers mois, donc le loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois. Et, pour nous, le départ du locataire, comme on le voit dans d'autres juridictions, devrait être l'occasion d'exercer une chose magnifique qu'on fait bien au Québec, qui s'appelle la libre négociation, d'offrir un produit déterminé, un logement, à un prix déterminé et de voir s'il y a un preneur, avec les lois qui régissent si bien l'offre et la demande, de permettre l'ajustement des prix du marché en fonction de l'offre et de la demande au moment de la relocation du logement. Évidemment, vous comprendrez que, dans un contexte où nous entretenons cette façon de voir les choses, le registre des baux perd toute pertinence, voire même son utilité.

M. Cousineau: D'accord.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député de Bertrand?

M. Cousineau: Oui. Bien, en fin de compte, ce que je comprends, c'est que vous êtes... En fin de compte, vous dites que ça serait inutile. Ça serait inutile. Vous n'êtes pas tout à fait contre, mais ça serait inutile.

M. Messier (Martin A.): Oui. Ça serait inutile et ça serait... En fait, on est contre la disposition qui sous-tend la mise en place du registre des baux. Ultimement, on pourrait dire que, par association, on y est opposés. Mais, oui, inutile, et certainement avec des coûts qui seraient probablement mieux investis dans d'autres sphères.

M. Cousineau: Bon. Écoutez, c'était juste pour avoir votre pouls sur ce sujet-là. Pour ce qui est du reste, moi, bien, étant donné que, le printemps prochain, on va avoir à discuter énormément sur la loi actuelle, la refonte de la loi, bien, moi, je terminerais là. Je ne sais pas si mon confrère a une ou deux questions. Mais merci de votre présence.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. M. le député de Blainville, il reste du temps, tout à fait.

● *(12 heures)* ●

M. Ratthé: Merci, Mme la Présidente. D'abord, madame, messieurs, bonjour, merci d'être là, merci de venir nous éclairer sur différents aspects, même s'ils n'ont pas été tous touchés ce matin. Mais j'aimerais vous entendre simplement quelques minutes. Parce que, quand on parle de rétractation, quand on parle parfois, dans certains cas — il faut le dire qu'il s'agit de certains cas — d'abus du système, souvent ça tourne autour, et M. Boileau en faisait une bonne mention, soit, en fait, de la fixation du prix du loyer en tant que telle ou de l'augmentation en tant que telle du prix du loyer.

Et, je lisais rapidement, dans votre mémoire, vous avez un petit paragraphe justement sur la façon de fixer le

taux d'un loyer. Hier, on entendait des gens qui nous disaient que le taux qui était, en fait, suggéré, en fait, par la régie, qui n'est pas un taux minimum, qui n'est pas un taux maximum, pour certaines personnes, c'était le taux qu'il fallait avoir. Évidemment, pour d'autres, ils comprenaient davantage que la régie émettait une suggestion, hein, qui est loin d'être une obligation.

Et ce que je trouvais intéressant, c'est que vous soulevez, dans votre mémoire, le fait que souvent le taux est insuffisant pour les travaux. Puis je soulevais d'ailleurs cette question-là hier à certains groupes qui étaient ici, en disant: Si on a un propriétaire qui est de bonne foi — et un locataire de bonne foi aussi, parce qu'il faut essayer de se mettre dans la norme le plus possible — qui rénove son logement, qui l'entretient, bien, il me semble que ce propriétaire-là, avec des justifications... Peut-être, mon collègue parlait tantôt d'un registre des baux. S'il y avait une possibilité d'avoir des justifications ou d'expliquer pourquoi le taux est plus élevé, il y aurait matière sûrement à travailler de ce côté-là au niveau de la régie puis au niveau de la refonte.

Mais, comme vous soulevez le point puis qu'évidemment la tractation et puis ce qu'on entend est souvent en lien avec ça, je voulais peut-être juste vous entendre quelques minutes effectivement sur le taux de fixation, comment vous voyez cet aspect-là de fixation d'un prix de loyer.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Messier.

M. Messier (Martin A.): Avec plaisir. D'abord, un des aspects positifs de notre système de fixation de loyer, c'est qu'il laisse libre cours à la négociation. Je vous ai déjà fait part de notre appréciation de cette beauté de notre système qui nous permet de nous entendre entre propriétaire et locataire.

Pour ce qui est des travaux majeurs, lorsqu'il n'y a pas d'entente, il y a effectivement une grave problématique puisque le taux actuellement est très, très bas puisqu'il tient pour compte... en fait, qu'il est fixé en fonction des taux d'intérêts sur des certificats de dépôt à terme. Et, comme ces taux-là sont très bas, les taux de rendement dépassent, dans la majorité des cas, la vie utile de l'installation qu'on devrait mettre en place. Et c'est donc une lourde problématique qui fait en sorte qu'un propriétaire aujourd'hui, au Québec, est souvent confronté à des impossibilités d'agir, que ce soit au niveau du financement...

On les appelle à l'interne les immeubles cul-de-sac parce qu'on arrive à un point où les réparations, les restaurations mineures qu'on a effectuées pour maintenir le tout fonctionnel sont insuffisantes. Et, quand on va voir notre banquier pour lui dire qu'on va faire des rénovations, qu'on a l'intention de faire des travaux et qu'on lui demande le financement requis, et, dans bien des cas, à moins d'un apport externe pour l'immeuble, compte tenu de l'augmentation des loyers qui nous sera accordée, on fait face à un refus. Et c'est là qu'on appelle un immeuble cul-de-sac, où il n'y a plus rien à faire. Cet immeuble est voué à péricliter au fil du temps jusqu'à ce qu'une boule de démolition vienne régler le problème. Il y a vraiment une problématique.

Et je pense qu'on peut être fiers de notre parc immobilier au Québec. On peut être fiers de plusieurs des choses qui ont été faites. Il est maintenant le temps d'en revoir certaines pour éviter que la rigidité ou l'absence d'évolution de notre système ne crée des dégâts à long terme. On compare dans les juridictions où on a laissé en place un système rigide de fixation des loyers, le système a un petit peu l'effet d'un bombardement sur l'état d'un parc immobilier, et nous craignons que cet effet se fasse ressentir au fil du temps ici.

Quand on parle de fixation de loyer, pour avoir eu le plaisir d'étudier le système qui prévaut en France avec l'Union nationale de la propriété immobilière, ils ont certaines choses dont on ne voudrait pas ici, c'est bien clair, et certaines choses, notamment une qui permet de répartir les hausses de loyer, lorsqu'il y a une entente sur les travaux effectués, donc également sur les coûts, avec les locataires. Est-ce que c'est une méthode qui saurait s'appliquer ici dans tous les cas? Probablement que non. Est-ce qu'on peut s'en inspirer puis regarder un petit peu comment ça fonctionne ailleurs? Certainement que oui. Et ça fera partie des éléments de réflexion qui seront sur la table quand on aura le plaisir de participer aux échanges sur la réforme... appelons-la printanière, c'est certainement un autre nom, mais la réforme printanière de l'immobilier locatif québécois.

La Présidente (Mme Malavoy): De toute façon, ça donne de l'espoir, quand on est à cette saison-ci, de penser qu'il y aura un printemps. Alors, gardons le terme. Merci, M. Messier. M. le député de Blainville, ça termine vos questions?

M. Ratthé: Non, ça va très bien, merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Je comprends que, du côté de l'opposition officielle, les questions sont terminées. Donc, M. le député de Beauce-Nord, à vous la parole pour, en principe, 4 min 30 s.

M. Grondin: Merci, Mme la Présidente. On va essayer de vous écouter religieusement. Écoutez, moi, j'ai... on parle ici beaucoup des locataires qui ont, bon, des problèmes. Je pense que ça va être bienvenu d'avoir un règlement plus serré, parce que je crois que les lois étaient là au début pour essayer de protéger les gens qui n'avaient pas les moyens, les gens... et je suis persuadé que ce n'est pas ces gens-là qu'on se trouve à protéger. Je pense qu'il y a peut-être beaucoup de pauvres familles qui ne sont même pas au courant de la loi et qui ne l'utilisent pas du tout, puis il y en a d'autres qui ont peut-être les moyens de payer peut-être deux fois plus que le loyer, mais qui se servent des trous dans la loi pour en abuser. Je pense que, comme M. le ministre l'a dit, ça va être bienvenu de retoucher à ça au printemps.

Mais, dans votre association, là, parce qu'on voit ça assez régulièrement dans les nouvelles... Parce que souvent, dans les nouvelles, ils présentent toujours... pas toujours les bonnes nouvelles, on parle plus des mauvaises nouvelles. L'entretien des bâtisses, comment est-ce que vous voyez ça, vous? Parce qu'il y a des propriétaires qui ont l'air à se traîner les pieds assez... J'imagine que c'est encore la minorité, là, parce que... Mais, quand on voit, à la télévision, des logements qui ont des champignons, qui ont toutes sortes de bibittes, des coquerelles, et tout ça, dans leur logement, est-ce qu'ils font partie de votre association? Est-ce qu'en quelque part il y a de quoi qu'on pourrait faire pour essayer d'arrêter ça, de les obliger à s'occuper de leur immeuble?

La Présidente (Mme Malavoy): M. Messier.

M. Messier (Martin A.): Certainement. En fait, d'abord, quant à savoir s'ils sont membres ou non de notre

regroupement, difficile pour moi de répondre à cette question-là. Par contre, comme nous prêchons, comme modèle de rentabilité, un bel immeuble, avec de bons services et de bons locataires, on n'a certainement pas un attrait naturel l'un pour l'autre.

Maintenant, quant à l'entretien des immeubles, comme je viens de le dire, pour nous, la rentabilité tient à la capacité d'offrir un bel immeuble, avec de bons services. C'est ce qui attire évidemment une clientèle qui respecte ses obligations. Et je tiens à souligner que, dans les cas d'abus qu'on voit actuellement, parmi les premiers à s'indigner de la situation, ce sont nos clients, les locataires qui, eux, s'acquittent bien de leurs obligations, et n'abusent pas des procédures, et sont teintés de cette image que véhiculent les cas d'exception qui se faufilent, je dirais, dans les dispositions... dans l'absence de dispositions de la loi. Donc, oui, vous avez raison, il ne faut pas oublier dans ça que la vaste majorité de notre clientèle, et c'est heureux, sont non seulement de bons locataires, mais ils sont aussi brimés par la possibilité des gens qui abusent de la situation d'agir comme ça à répétition.

Quant à contraindre les propriétaires qui sont récalcitrants à bien entretenir leurs immeubles, il y a certains cas qu'on s'explique mal. Par contre, dans tous ces cas, il faut bien voir qu'on a déjà des outils qui sont mis à la disposition des locataires, notamment — et son président est ici, parmi nous, aujourd'hui — la Régie du logement, à laquelle le locataire s'adresse en cas de problématique, qui pourra diminuer le loyer, ordonner l'exécution de certains travaux. Et donc cette disposition-là est déjà actuelle et bien fonctionnelle. Peut-être que certains locataires ne l'utilisent pas. Mais je dirais qu'on a, en matière de législation dans le domaine locatif résidentiel, au Québec, une bonne panoplie de protections, pour ne pas dire certainement la plus impressionnante qu'il m'ait été donné l'occasion de lire et de constater.

La Présidente (Mme Malavoy): Il reste vraiment peu de temps. Si vous voulez poursuivre, une courte question, courte réponse.

M. Grondin: Oui, juste une courte question. Mais la loi actuelle, présentement, là, face à ces immeubles-là qui sont non salubres, est-ce qu'elle est assez forte, est-ce qu'on aurait besoin de rajouter quelque chose dans la loi pour pousser ces propriétaires d'immeubles là à se nettoyer, si vous voulez?

● *(12 h 10)* ●

M. Messier (Martin A.): Écoutez, oui, il y a des dispositions dans la loi qui permettent d'agir. Il faut évidemment que le tribunal soit saisi de la problématique. Une fois que la Régie du logement est à même de se prononcer, les ordonnances, les logements qui sont impropres à l'habitation, le locataire peut, quand son logement est déclaré impropre à l'habitation, carrément quitter l'unité, et le propriétaire est tenu responsable des dommages qui en découlent.

Est-ce que tout est parfait? Est-ce que tous les cas fonctionnent bien? Est-ce que les locataires saisissent bien des dispositions qui sont à leur portée? Certainement non. Est-ce que c'est là? Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Voilà. Je vais devoir terminer l'échange là. Je vous remercie beaucoup, M. Messier. Écoutez, je vous invite, si vous le souhaitez, à rester pour les quelques minutes qui suivent, qui sont les remarques finales. Et puis on ira vous saluer, comme il se doit. Plutôt que de suspendre, je pense que je vais poursuivre... Je vois mon collègue qui, d'habitude... D'habitude, il y a suspension pour saluer les gens. Mais, comme on termine les consultations, si vous êtes d'accord, je pense qu'on pourrait tout simplement enchaîner.

Remarques finales

Maintenant, M. le député de Beauce-Nord, donc, je commencerais les remarques finales par vous. Vous avez 1 min 30 s. Allez à l'essentiel.

M. Janvier Grondin

M. Grondin: Alors, l'essentiel... Je pense que tous les gens qui ont passé ici nous ont tous... — puis même, j'étais bien content d'entendre le ministre — ont tous montré que je pense qu'il va falloir aller retoucher à cette loi sur la régie. Et je pense que le ministre a démontré qu'au printemps on y reviendrait.

Et je suis bien content de tous les intervenants. Moi, écoutez, je dois vous dire que c'est à peu près le travail que je trouve le plus intéressant, c'est quand on a des gens qui viennent nous expliquer le problème. J'apprécie beaucoup. Parce que souvent on lit dans les journaux toutes sortes de choses, mais, quand on a les citoyens devant nous et qu'ils viennent nous expliquer le problème, c'est là qu'on comprend. Et je pense que c'est une démarche essentielle pour notre travail à tous ici, les collègues.

Alors, écoutez, moi, je vous remercie, tout le monde. Merci, M. le ministre, de votre ouverture. Et les fonctionnaires qui nous ont suivi, mon collègue en face, et les gens de l'opposition, et vous, Mme la Présidente, alors merci. Je pense qu'on a fait un bon travail.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci, M. le député de Beauce-Nord. M. le député de Bertrand, vous avez six minutes si vous le souhaitez.

M. Claude Cousineau

M. Cousineau: Ah, je serai bref, Mme la Présidente. Alors, écoutez, moi, dans un premier temps, merci au ministre et puis merci aux gens qui l'accompagnent. M. Harvey, de la Régie du logement, merci de votre présence, et puis mes confrères, et puis les confrères de l'autre côté. Moi aussi, je tiens à remercier les groupes qui se sont présentés ici, en commission parlementaire, depuis deux jours. On a reçu six groupes et puis la Protectrice du citoyen.

Concernant le projet de loi n° 131, bien, tous les groupes vont dans le même sens, avec des petites variantes, mais ça va dans le même sens au niveau de l'acceptation. Parce que, nous, de l'opposition officielle, après discussion avec mon confrère, c'est sûr qu'on va aller avec le principe et le projet de loi. Il va peut-être y avoir quelques amendements qui vont être apportés par le ministre, j'imagine. Et puis il y a eu des amendements de déposés un peu par certains groupes, entre autres la Protectrice du citoyen. On pourra voir s'il y a lieu de toucher à ces amendement-là ou de retenir certains de ces amendements. Mais, dans l'ensemble, moi, je suis très satisfait.

Écoutez, ce qui est intéressant aussi, dans toutes les discussions qu'on a eues, c'est l'annonce du ministre à l'effet

que, le printemps prochain, nous allons travailler ensemble. Et puis on a convié les gens qui vous ont précédés ainsi que vous-mêmes à réfléchir fortement, là, sur de quelle façon on va revoir l'ensemble de la loi, là, sur la Régie du logement pour pouvoir apporter des correctifs majeurs. Parce que le projet de loi n° 131, c'est vraiment des correctifs mineurs sur une problématique qui a été soulevée, là, suite à des jugements de la Cour supérieure puis de la Cour du Québec. Alors, écoutez, pour ça, moi, je suis satisfait du travail qu'on a fait depuis deux jours, mais surtout des groupes qui sont venus nous rencontrer.

Il y a des problématiques. C'est pour ça que j'ai posé des questions... une question aujourd'hui, en fin de compte, hors contexte et puis hors mémoire, là, mais c'était vraiment pour avoir votre son de cloche. Parce qu'il y a deux écoles de pensée, et puis je pense qu'à un moment donné il va falloir vider toute cette situation-là de la question du registre des baux, d'autant plus que le ministre, dans une correspondance, a donné le mandat à la Régie du logement de faire un genre de travail d'étude pour analyser cette situation-là. Donc, ça, on va suivre ça de très près. On en reparlera aux crédits, au printemps prochain, pour voir l'état d'avancement de cette réflexion.

Mais, pour ce qui est du reste, pour le projet de loi n° 131, l'opposition officielle va aller dans le sens du projet de loi n° 131 parce que ça répond à une demande, là, une demande qui a été soulevée par la Protectrice du citoyen et puis par les gens de la Régie du logement, puis, nous, on pense que... Alors, merci pour votre participation. Merci aux groupes qui vous ont précédés. Et puis, Mme la Présidente, pour nous, ça va. Mais je crois que mon confrère a peut-être...

La Présidente (Mme Malavoy): C'est ça, effectivement. Comme il reste du temps sur votre temps de parole, M. le député de Blainville, je vous donne la parole. Allez-y.

M. Daniel Ratthé

M. Ratthé: Merci, Mme la Présidente. Moi, je prendrai l'autre partie du titre du projet de loi. Parce qu'effectivement au cours de la dernière journée, on s'est beaucoup concentrés sur la partie Loi sur la Régie du logement, et évidemment c'était très intéressant parce qu'on a reçu plusieurs groupes a ce niveau-là, mais il faut quand même réitérer, Mme la Présidente, qu'il s'agit d'une Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal. Alors, on n'a pas eu beaucoup l'occasion d'en parler lors des auditions des groupes, mais, écoutez, il y a quelques éléments dans ce projet de loi là qu'il sera intéressant de discuter avec le ministre. Et je pense également qu'il y a peut-être des amendements qui seront apportés.

On parle, à certains égards de l'aspect municipal, par exemple, de renonciation à un droit de tenue de référendum, par exemple, dans un cas de règlement d'urbanisme. On parle également de retirer les contrats de travail de la liste des contrats qui doivent être publiés sur le système électronique d'appel d'offres. Il y a également quelques 10 autres dispositions, entre autres, quand on parle d'exploitation d'entreprise par deux municipalités, là, à quel endroit, sur quel territoire devra se tenir l'entreprise. Alors, ce sont quelques modifications qui sont apportées. Je pense que le ministre également a d'autres bonnes modifications à apporter. Alors, ça sera très agréable d'en discuter. C'est toujours intéressant de pouvoir améliorer nos lois municipales, parce qu'elles sont multiples.

Et, évidemment, même s'ils ne se sont pas présentés, nous avons également reçu, Mme la Présidente, des mémoires de l'UMQ et la Fédération québécoise des municipalités. Alors, on aura l'occasion, je pense, d'en discuter lors de l'étude article par article, et je pense que ça devrait quand même aller assez rondement de ce côté-là.

Alors, je remercie, moi aussi, les groupes qui sont venus nous rencontrer tout au long de la journée d'hier et ce matin. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie et je vois que vous êtes fin prêt pour l'étude détaillée du projet de loi. On se reverra à cette occasion. M. le ministre, pour vos remarques finales.

M. Laurent Lessard

M. Lessard: Merci, Mme la Présidente. Donc, merci au groupe qui est venu aujourd'hui, on a apprécié le travail. Comme tous les autres, ils ont pris le temps de documenter, et ça a nourri nécessairement nos travaux. Alors, autant la Protectrice du citoyen, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, le Front d'action populaire en réaménagement urbain, le Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec, le Syndicat de la fonction publique, l'Association des propriétaires du Québec, merci pour votre travail.

Je pense que ça vient conclure, on a bien compris. Je pense que mon collègue a eu l'occasion d'élargir le sujet, de tester quelques produits. En fait, je pense qu'il a mis la table pour la prochaine session. C'est intéressant parce que ça a nourrit nos discussions sur différents aléas. C'est un petit geste, mais il a quand même une grande portée. Et, quand j'écoute vos problèmes, on ne se pose plus rien que la question, on agit. Et je pense que ça va donner de bons résultats.

Merci à tout le monde d'avoir assisté à la commission. Merci à toute l'organisation aussi de la Régie de logement, au président-directeur général. Donc, merci, Mme la Présidente. Ça va conclure nos travaux pour aujourd'hui.

La Présidente (Mme Malavoy): Et c'est à moi de vous remercier pour ces travaux, qui se sont déroulés dans l'harmonie la plus totale.

La commission, ayant accompli son mandat relativement aux consultations particulières et auditions publiques à l'égard du projet de loi n° 131, ajourne ses travaux sine die.

Bonne fin de journée.

(Fin de la séance à 12 h 19)