



ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-NEUVIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 4 octobre 2011 — Vol. 42 N° 24

Consultations particulières sur le projet de loi n° 22 — Loi
modifiant le Code civil concernant certains cas de
résiliation du bail d'un logement (3)

**Président de l'Assemblée nationale:
M. Jacques Chagnon**

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 4 octobre 2011 — Vol. 42 N° 24

Table des matières

Auditions (suite)	1
Réseau FADOQ	1
Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)	9
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)	16
Document déposé	19
Association des propriétaires du Québec (APQ)	23
Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM)	33
Remarques finales	43
Mme Carole Poirier	43
Mme Marguerite Blais	44
Mémoires déposés	44

Autres intervenants

Mme Denise Beaudoin, présidente suppléante

M. Jean-Paul Diamond
Mme Filomena Rotiroti
M. Martin Lemay
Mme Lisette Lapointe
M. Norbert Morin

- * M. Jean-Claude Grondin, réseau FADOQ
- * M. Danis Prud'homme, idem
- * Mme Chantal Ouellet, RQOH
- * M. François Vermette, idem
- * Mme Nicole Dionne, RCLALQ
- * Mme France Émond, idem
- * M. Bill Kostopoulos, APQ
- * M. Jean-Olivier Reed, idem
- * M. Martin A. Messier, idem
- * M. Éric Audet, APAGM
- * M. Luc Fortin, idem
- * Mme Sophie Boutin, idem
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 4 octobre 2011 — Vol. 42 N° 24

Consultations particulières sur le projet de loi n° 22 — Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement (3)

(Quinze heures vingt-neuf minutes)

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs téléphones cellulaires.

Le mandat de la commission est de poursuivre les consultations particulières et les auditions publiques à l'égard du projet de loi n° 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation de bail d'un logement.

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

La Secrétaire: Oui, Mme la Présidente. M. Tremblay (Masson) est remplacé par M. Lemay (Sainte-Marie—Saint-Jacques) et M. Villeneuve (Berthier) par Mme Poirier (Hochelaga-Maisonneuve).

● (15 h 30) ●

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Cet après-midi, nous recevons le réseau FADOQ, le Réseau québécois des OSBL d'habitation et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.

Auditions (suite)

Sans plus tarder, nous débiterons avec le réseau FADOQ. Et je vous inviterais à vous présenter ainsi que les personnes qui vous accompagnent. Je vous rappelle que vous disposez de 15 minutes pour votre exposé.

Réseau FADOQ

M. Grondin (Jean-Claude): Alors, je me nomme Jean-Claude Grondin, je suis président du réseau FADOQ, et, à ma gauche, M. Danis Prud'homme, directeur général du réseau.

Alors, mesdames messieurs, bonjour. Le réseau FADOQ est une organisation composée d'organismes affiliés. Il a pour mission la défense des droits des personnes âgées et la représentation de leurs intérêts et de leurs besoins devant les instances gouvernementales, sociales et économiques au Québec, au Canada et à l'international. À ce jour, le réseau FADOQ compte 265 000 membres.

Dans le cadre des consultations particulières portant sur le projet de loi n° 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement, le réseau FADOQ propose de faire, d'une part, un bilan de ses revendications passées en regard des propositions émises par le projet de loi n° 22 et des autres législations entrées en vigueur depuis 2007. D'autre part, le réseau FADOQ souhaite également faire connaître aux membres de la commission la nature des nombreux commentaires de nos membres que nous avons reçus depuis le dépôt du projet de loi et proposer des améliorations possibles.

Le 12 décembre 2007, le réseau FADOQ a déposé, par l'entremise de la députée Louise Harel, une pétition de 35 000 noms à l'Assemblée nationale. Celle-ci avait pour but de demander au gouvernement de réduire la pénalité de rupture de bail de trois mois à un mois afin de permettre aux aînés qui déménagent pour des raisons de santé dans un CHSLD ou dans une résidence où l'on offre plus de soins de ne pas se retrouver à payer deux loyers en même temps pendant cette période. Il est clair que cet enjeu touchait et touche encore de nombreux aînés et leurs familles, ce qui en fait un sujet des plus sensibles pour nos membres et la population en général et l'un des motifs les plus fréquents des appels que nous recevons.

Le projet de loi n° 22 propose de faire passer la pénalité de rupture de bail de trois mois à zéro mois si une entente survient entre le locataire ou la famille et le propriétaire ou si le logement est reloué avant l'échéance des trois mois, dans le cas où une personne aînée quitte son logement pour des raisons de santé ou si elle décède en cours de bail. Avant le projet de loi n° 22, la possibilité légale de convenir d'une entente entre les deux parties existait déjà, donc la nouveauté concerne surtout la relocation du bail avant l'échéance des trois mois.

La plus grande valeur de ce projet de loi est le renforcement des droits des locataires. Le projet de loi n° 22 accorde aux aînés un statut similaire à celui d'autres groupes dits vulnérables, tels que les femmes violentées, dans le domaine de la rupture de bail. Cette formalité légale constitue une avancée non négligeable que le réseau FADOQ a reconnue et appuyée publiquement. Toutefois, ces pratiques de négociation et de non-dédoublement des paiements pour un même loyer étaient déjà des normes tacites largement adoptées par la majorité des propriétaires et très connues de la part des locataires et de leurs familles. Ainsi, depuis l'annonce du projet de loi n° 22, nous avons reçu plus de 200 appels concernant ce sujet. La majorité des membres et leurs familles ne voient pas de quelle manière ces changements légaux pourraient avoir un impact sur leur situation. Ce que propose la loi, les propriétaires de résidences et de logements traditionnels le proposent déjà. Cela n'empêche pas que, la très grande majorité du temps, les aînés ou leurs familles se retrouvent à payer les trois mois.

Le projet de loi n° 22 a créé de grandes attentes chez les aînés et leurs familles, mais, lorsqu'ils prennent connaissance des impacts réels du projet de loi dans leur vie quotidienne, ils sont déçus. Pour comprendre la situation des aînés qui doivent quitter leur logement pour des raisons de santé et des familles dont un proche décède, il faut situer le projet de loi n° 22 dans le contexte plus global constitué par d'autres législations.

Une de ces mesures importantes est l'obligation pour toutes les résidences de signer une annexe au bail détaillant tous les services reçus et leurs coûts en complémentarité du bail traditionnel. Cette proposition est présentée à l'article 9 du règlement du projet de loi n° 16 modifiant la certification des résidences pour personnes âgées, qui a récemment fait l'objet d'une consultation particulière. Toutefois, selon le mémoire de la Régie du logement présenté dans le cadre de la présente consultation, il apparaît qu'un flou existe dans la jurisprudence pour déterminer si ces services doivent ou non être payés au moment du départ du locataire ou du résident en cas de rupture de bail.

Pour le réseau FADOQ, il est clair que tous les frais relatifs aux services inscrits dans l'annexe au bail doivent absolument être exemptés de la pénalité de rupture de bail pour la période de trois mois. Nous sommes en mesure de comprendre les difficultés de relocation d'un logement, d'où la nécessité d'exiger un délai de trois mois, mais, pour des services tels que le ménage, les repas, la buanderie et les bains, il est tout à fait injustifié de demander un avis de trois mois.

Aussi, dans le budget de mars 2011, le gouvernement a accordé une augmentation de la déduction financière accordée aux aînés qui déménageaient en centre de soins de longue durée et devant payer trois mois de loyer pour leur ancien logement, la faisant passer de 325 \$ à 650 \$. Ce bond important est appréciable, mais, malgré tout, le coût actuel en CHSLD étant de 1665,30 \$ pour une chambre seule et de 1 034,70 pour une chambre de trois lits et plus, le manque à gagner est encore important.

Bilan et conclusion. Nous pensons que la loi, telle qu'elle est formulée actuellement et qu'elle l'est pour d'autres groupes dits vulnérables comme les femmes violentées, répond en partie à nos attentes. Toutefois, cela est encore bien loin de combler les besoins de plusieurs aînés pour qui payer deux loyers en même temps est tout simplement impossible. En ce sens, le projet de loi n° 22 doit absolument inclure une clause à l'effet que les frais liés aux services connexes et consignés à l'annexe au bail soient soustraits à la pénalité de trois mois pour rupture de bail afin d'éclaircir la jurisprudence à cet effet. Cette pratique est à la fois injuste et abusive, car elle est non justifiée et cause des torts importants aux aînés.

De plus, le réseau FADOQ considère nécessaire l'élargissement de la déduction financière pour déménagement en CHSLD à toutes les personnes âgées devant déménager pour des raisons de santé soit en résidence pour y recevoir des soins ou en ressources intermédiaires et non pas uniquement en CHSLD. Cette déduction financière pourrait prendre la forme d'un crédit d'impôt tout en s'assurant que cette déduction ne s'adresse pas seulement aux plus démunis des plus démunis mais à toutes les personnes dites à faibles revenus. Par exemple, une mesure équitable et représentative serait d'accorder cette déduction à toutes les personnes de 65 ans et plus recevant le supplément de revenu garanti ou encore l'allocation de logement.

Ces deux éléments de bonification sont des éléments essentiels pour que le projet de loi n° 22 ait un réel impact bénéfique sur la vie des aînés. Autrement, les protections légales amenées par celui-ci ne sauraient porter les fruits escomptés. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): C'est tout? Alors, merci pour la présentation de votre mémoire. Nous débutons par le groupe parlementaire formant le gouvernement puis par les députés d'opposition. Le temps alloué à chacun des groupes est le suivant: groupe formant le gouvernement, 19 minutes; l'opposition officielle 19 minutes. Mme la ministre, à vous la parole.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. Merci beaucoup, M. Grondin, M. Prud'homme, directeur général de la FADOQ. Vous savez comment je suis sensible aux positions de la FADOQ. Vous êtes un groupe extrêmement important. J'ai même entendu parler de vous... j'étais à Dublin, la semaine dernière, et j'ai entendu parler de vous par une association, la plus grande association de retraités aux États-Unis, où il y a 37 millions de membres, qui m'ont parlé de votre association et de l'importance de s'associer avec vous. Mais ce n'est pas le sujet qui nous préoccupe aujourd'hui.

En tant que ministre des Aînés, je suis très ouverte — c'est pour ça qu'on a une consultation particulière — je suis très ouverte à entendre tous les points de vue et à faire en sorte, avec les collègues qui sont devant, de l'autre côté, d'apporter des modifications dans la mesure de mes capacités, parce que, bon, je suis peut-être législateur, mais, en même temps, il y a des juristes, puis il y a des... il faut peser le pour et le contre. Je constate que 200... au moins 200 de vos membres se disent très déçus par ce projet de loi qui vient compliquer leur vie parce que finalement ça ne règle pas... c'est trop compliqué, là, passer du... d'avoir à régler entre le propriétaire et le locataire.

Est-ce que vous êtes en train de me dire que vous aimeriez revenir de trois mois à un mois? Ou pourrait-il y avoir un autre compromis acceptable qui serait beaucoup plus facile pour nos personnes âgées dites vulnérables? Et, comprenez-moi, nous devons aussi statuer sur les autres groupes qui font partie de l'article 1974. J'aimerais vous entendre là-dessus. Est-ce qu'on pourrait avoir une solution de compromission?

● (15 h 40) ●

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme, à vous la parole.

M. Prud'homme (Danis): Écoutez, je pense que le but premier, c'est de ne pas discriminer une catégorie de la population par rapport à d'autres. Bien entendu, l'idéal, comme tout le monde pense ou semble le penser, ce serait de dire: Aucune pénalité quand on déménage pour maladie ou dans un CHSLD ou autres, mais on sait que cela, forcément dans la société, va causer une discrimination importante, et ce n'est pas ce qu'on veut. Ce qu'on veut, c'est aussi que les gens soient gagnant-gagnant.

Alors, est-ce que le fait de dire «un mois», lorsqu'il y a les conséquences qu'on parle ici dans le projet de loi, c'est plus avantageux que de passer à une négociation possible avec les propriétaires, de toute bonne foi, comme ils le font de chacun des côtés? Ce que je dirais là-dessus, c'est que je pense qu'il faut trouver une solution qui va faire qu'autant les propriétaires que les locataires ne sont pas lésés ou en tout cas minimalement lésés, mais il faut aussi penser, à tout le

moins, à ceux qui paient. C'est-à-dire, quand les aînés qui n'ont pas les moyens doivent payer six mois en trois mois, donc le double de loyer pendant trois mois, c'est impossible de penser ça. Il y a plusieurs personnes qui ne sont même pas des aînés, qui n'ont même pas le revenu minimum, qui ne pourraient pas le payer. Alors, il faut absolument s'accommoder. Si on est une société qui se dit évoluée, qui fait place à toutes les strates de la société, bien il faut aussi travailler ensemble pour trouver une solution appropriée, à ce moment-là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Oui. M. Prud'homme, il y aurait aux alentours... ce n'est peut-être pas le chiffre précis, là, je ne sais plus de quelle date datent ces statistiques, mais je pense que c'est l'année dernière, et d'autres personnes pourront peut-être confirmer: 243 000 petits propriétaires de cinq logements et moins. Donc, c'est beaucoup, ces petits propriétaires... Moi, je dis, depuis le début de cette consultation, que je joue entre mon cœur et ma tête. Alors, mon cœur est pour la protection de toutes les personnes très vulnérables. Et ma tête dit: Bien, il faut aussi protéger ces petits propriétaires, qui ne sont parfois même pas totalement propriétaires, parce que la propriété appartient souvent à une institution financière. Alors essayer de trouver une solution de compromis...

Depuis le début de la consultation, on a beaucoup avancé, par exemple, que la Régie du logement ait l'obligation de mettre sur le bail l'importance d'aviser, par exemple, le locataire quand le bail est reloué, qu'on statue sur la façon d'aviser, qu'il y ait un avis de déposé. Tout le monde me parle aussi de l'annexe au bail. Plusieurs ont dit: Il faut aussi protéger les petits propriétaires.

Quand je vous parlais, tout à l'heure, d'un compromis, est-ce qu'il pourrait y avoir un compromis entre trois mois et un mois qui semble correct, qui pourrait sembler correct? Quand on dit «couper la poire en deux», là, est-ce qu'on pourrait couper la poire en deux sans passer de trois mois à un mois, par exemple?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme, à vous la parole.

M. Prud'homme (Danis): Je pense que oui. L'idéal, comme je le mentionnais, c'est de dire: Il faut trouver la solution pour les deux qui est gagnante. Si la solution... Vous savez, quand on négocie, dans le fond, c'est d'en laisser sur la table pour les deux. Si c'est de dire: Oui, un mois est acceptable pour les propriétaires de petites résidences, surtout parce que c'est eux les plus touchés... Dans une grande résidence, il y a beaucoup plus de logements qui absorbent ces frais fixes, si on veut. Si c'est le «un mois», je pense que c'est déjà un gain appréciable de ce côté-là parce que ça fera que plusieurs milliers d'aînés n'auront pas à payer les deux autres mois.

Ceci étant dit, on le voit, de toute façon, présentement, il y a des propriétaires qui négocient à un mois. Il y a des propriétaires qui négocient à un mois avec les services en annexe, ce qui est toujours quand même moins que les trois mois actuellement, si on prend juste le loyer. Alors, il y a déjà des négociations de toute bonne foi qui se font. Je pense qu'il faut simplement les régulariser, à dire: Il y a des gens qui ne sont pas capables de négocier et il y a des gens qui ne veulent... ils ne sont pas habiles à négocier, on va le dire comme ça, il y en a d'autres qui sont très habiles et qui vont pousser leur chance à aller jusqu'au maximum.

Le but n'est pas de léser un par rapport à l'autre, mais c'est vraiment de légiférer au fait de dire: Un mois, dans telle ou telle condition importante... On s'entend, ce n'est pas parce qu'on veut déménager. La personne qui est malade, je ne pense pas qu'elle veut être malade et je ne pense pas qu'elle veut nécessairement s'en aller en CHSLD. Donc, c'est le médecin qui la transfère, en tant que tel, c'est un avis médical. Donc, forcément elle préférerait rester dans le logement si elle le pouvait.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Mme la Présidente, je ne sais pas si j'ai des collègues qui veulent poser des questions. Alors, je veux aussi leur laisser un peu de temps de parole.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député de Maskinongé, à vous la parole.

M. Diamond: Merci, Mme la Présidente. Collègues, messieurs. Pourquoi les modifications proposées ne répondent pas aux besoins de vos membres?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Les modifications actuelles, vous mentionnez? Dans le projet de loi actuel?

M. Diamond: Oui.

M. Prud'homme (Danis): Parce que, dans bien des cas, c'est ce qu'on nous a fait part. On a dit 200 appels, mais on a beaucoup plus de gens qui nous en parlent que ça. C'est que la majorité se retrouve à payer le trois mois, parce qu'on peut négocier, mais, comme je le mentionnais, il y en a qui sont très bons négociateurs, il y en a qui ont des familles qui viennent les appuyer, ce qui fait un atout de plus quand on négocie.

Puis je prendrais... Par exemple, quelqu'un qui est décédé récemment, où on nous a fait part qu'il n'y avait aucune négociation possible, c'étaient les trois mois, puis ça finit là. Alors, c'est tout simplement dans ce cas-là où on dit:

Écoutez, on ne meurt pas parce qu'on veut, là. Je ne pense pas que personne décide que, demain matin, on meurt, là, c'est la vie qui nous appelle. On ne décide pas qu'on va être malade demain matin. Je ne pense pas que personne veut être malade.

Alors, dans ces cas-là, c'est des cas d'exception, c'est exceptionnel. Tout le monde passe par là, un jour, qu'on ait 15 ans ou 60 ans, la maladie n'est pas réservée aux personnes âgées. Mais je pense qu'il faut trouver un moyen de s'assurer que les personnes puissent continuer à vivre, là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député de Maskinongé.

M. Diamond: Oui, merci. Mais, tantôt, vous parliez aussi, dans votre mémoire... Sur quelles bases que vous évaluez que c'est la grande majorité des locataires qui doivent payer les trois mois d'avis?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Parce qu'actuellement c'était... Les 35 000 pétitions qu'on a déposées, s'il y a de quoi, il y a encore plus de monde qui sont présentement en résidence ou à logement qui sont aînés qu'il y a cinq ans, quatre ans. Donc, si on recommençait aujourd'hui, le nombre de pétitions, probablement qu'on en aurait plus encore. Et, de tous ceux qui sont là...

Parce qu'on parle même avec des résidences, là. Je veux dire, les gens ne le font pas de mauvaise foi quand ils négocient. Alors, à ce moment-là, au niveau des gens, la majorité paient trois mois. Et ça a fait les nouvelles, dans la dernière année, à plusieurs reprises. J'ai eu à intervenir en entrevue à plusieurs reprises parce que des gens payaient des sommes excessives. Forcément, si on paie deux loyers de 1 000 \$ à chaque mois, bien, pendant trois mois, c'est 6 000 \$ après trois mois. Je ne pense pas qu'il y ait grand-people, même avec un salaire de 40 000 \$, qui peut se permettre ça.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la députée de Jeanne-Mance—Viger, à vous la parole.

Mme Rotirofi: Oui, merci. Vous parlez, dans votre mémoire, d'un crédit d'impôt. Moi, j'aimerais ça... Comment vous voyez ça? Quelles personnes seraient admissibles à ce crédit d'impôt? Comment serait-il géré? Comment vous voyez ça, vous, pour...

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Je vous dirais, je pense, que la chose la plus simple, c'est ce qu'on a suggéré, en fait, dans notre proposition, c'est que... Évidemment, d'aider les plus démunis des plus démunis, ça, c'est numéro un, on s'entend, c'est la première chose. Mais on dit: Il y a plus loin que ça. Tous les aînés, qui sont sur le supplément du revenu garanti... Et on pourrait même prendre l'équivalent des échelles pour les médicaments. Donc, dès qu'on touche le 1 % à 94 %, dans le fond, ou 1 % à 100 % du supplément de revenu, on est quelqu'un qui a les revenus minimaux, ce qui fait qu'on n'atteint même pas le seuil de la pauvreté, la majorité du temps. Donc, c'est pour ça qu'on a dit: 65 ans, supplément de revenu garanti, c'est une ligne qui peut démarquer pourquoi ou comment on pourrait donner un crédit d'impôt à ce stade-là.

Mme Rotirofi: Ce serait un crédit d'impôt... Excusez, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): D'accord. Mme la ministre...

Une voix: ...

Mme Rotirofi: Y a-tu encore du temps?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Oui, il reste du temps.

Mme Rotirofi: Alors, ce crédit d'impôt, vous, vous voyez ça par mois, à la fin de l'année? Comment vous voyez le dispersionnement de ce crédit d'impôt là?

M. Prud'homme (Danis): Bien, écoutez, la majorité du temps, un crédit d'impôt, on va l'appliquer à la fin de l'année, dans notre rapport d'impôt. À tout le moins, je pense qu'on peut tenir le fort jusqu'au rapport d'impôt. S'il y a d'autres façons plus facilitantes, on est ouverts à toute suggestion, mais je pense que, dans... Le but ultime était de pouvoir avoir un certain crédit qui s'appliquerait, à la fin de l'année, pour combler ce double loyer pendant trois mois.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre, à vous la parole.

Mme Blais: Alors, je tiens à vous dire que je vous remercie pour votre franchise, parce que je sais que vous aviez approuvé le... Quand on a déposé le projet de loi, vous l'aviez approuvé. Mais je trouve fantastique d'avoir une organisation comme la vôtre parce que les membres vous parlent directement et s'expriment. Et, là, vous avez eu vraiment l'écho d'au moins 200 personnes qui vous ont expliqué que ça les embarrassait un peu. Alors, moi, je trouve ça merveilleux parce que ça nous permet de cheminer.

Je constate, dans votre mémoire, que vous n'avez pas parlé de foyers d'hébergement, et plusieurs personnes ont parlé de foyers d'hébergement. Pour nous, un CHSLD, un centre d'hébergement et de soins de longue durée, c'est assez clair, on sait exactement ce que ça veut dire, mais le foyer d'hébergement, c'était comme une notion floue. Est-ce que, pour vous, ça vous est apparu comme quelque chose de flou?

● (15 h 50) ●

M. Prud'homme (Danis): En fait, je dirais oui parce qu'une chose qu'on voulait clarifier, si vous vous rappelez, c'était de dire: Est-ce que ça inclut les CHSLD, les ressources intermédiaires et les résidences qui offrent des soins, donc des personnes qui commencent à ne plus être autonomes? Si ça inclut ces catégories-là, pour nous, c'était satisfaisant, et on n'avait pas... dans le sens qu'on en avait discuté, mais il n'y avait pas eu de décision finale. Donc, oui, effectivement, c'est une préoccupation qu'on a, à savoir si ça va être, dans le fond, listé en ce sens quand on parle de foyers d'hébergement.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Est-ce qu'il y a d'autres questions? Ça va? Alors, je laisse la parole à l'opposition. Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, porte-parole de l'opposition officielle pour les aînés, à vous la parole.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Grondin, M. Prud'homme. Je comprends votre déception. Parce qu'on sait qu'une pétition de 35 000 noms déposée par ma prédecesseure avait été un effort que vous aviez fait, et vous y croyiez. Et vous n'y avez pas cru pour rien parce que la ministre actuelle, et elle l'a répété lors de notre séance, s'était engagée à réduire de trois mois à un mois. Alors, en réponse au député de Maskinongé, tout à l'heure, qui disait: Pourquoi vous êtes déçus?, bien parce que la ministre des Aînés qui est avec nous aujourd'hui avait promis de le faire et malheureusement elle ne l'a pas fait. C'est pour ça que les gens sont déçus, c'est aussi simple que ça.

Je voudrais vous demander, M. Grondin ou M. Prud'homme — vous choisirez lequel des deux voudra répondre — votre proposition d'élargir la déduction du 650 \$ qui est actuellement versé lorsque seulement on va en CHSLD, de l'élargir à toutes résidences de personnes âgées, résidences dont on va définir dans l'autre projet de loi... Alors, on est assis vraiment entre deux chaises.

Et je vais vous quitter, tout à l'heure, parce que je vais aller faire l'adoption du principe de l'autre projet de loi en même temps, ce qui est un peu fou, parce que, je vous le dis franchement, il faut qu'ici on détermine c'est quoi, un foyer d'hébergement, pendant que, dans le projet de loi n° 16, il faut aller dire c'est quoi, une résidence de personnes âgées. Alors, la question de la ministre était tout à fait juste: Qu'est-ce qu'un foyer d'hébergement?

Alors, si on étend le crédit, le crédit du 650 \$, est-ce que vous l'étendez aussi aux résidences privées?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Grondin, à vous la parole... ou M. Prud'homme. M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): En fait, il faut faire attention. Quand on quitte un logement, que ce soit un logement en tant que tel, que n'importe qui peut occuper, ou une résidence privée qui fait foi de logement... Parce qu'une résidence privée qui offre peu ou pas... dans le fond, pour personnes autonomes, c'est un logement, veux veux pas, là, c'est considéré comme un logement. Alors, c'est quelqu'un qui déménage pour raison de santé dans une résidence qui offre des soins à la mesure de ce qu'il a besoin — donc, qui commence à perdre de l'autonomie — une ressource intermédiaire ou un CHSLD. Comme c'est une décision médicale ou un décès, là... Bien entendu, ce n'est pas tout simplement pour le bon vouloir de dire: Aujourd'hui, je quitte mon appartement pour aller en résidence privée comme personne autonome. Ce n'est pas ça, le but. Le but est de protéger ceux qui, à cause d'une maladie, donc cause médicale, ou d'un décès, donc leur famille à protéger, n'auront pas à payer le double de loyer pendant trois mois. C'est un peu la chose.

Alors, l'étendue qu'on demande, en fait, c'est tout simplement parce qu'au niveau du projet de loi actuel, qu'on avait appuyé, comme on dit dans notre mémoire, il y a certaines avancées qui ont été faites pour se coller à l'article 1974, qui est quand même quelque chose d'intéressant, mais je pense qu'il faut quand même pousser un peu plus loin parce qu'il reste des cas... et on nous a signifié, en tant que tel, de nos membres et d'autres personnes qu'on a eu à rencontrer, qu'il y avait encore des lacunes importantes à corriger à ce niveau-là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Donc, je comprends que votre proposition s'inscrit dans le fait que la ministre, dans le fond, n'a pas respecté son engagement, et ce qui fait qu'au fond, avec le crédit, on pourrait venir combler ce manque à gagner là pour au moins... et aussi couvrir l'ensemble des personnes visées, soit par un décès... Et je comprends que, pour vous, il doit y avoir un problème de santé.

Dans l'article 1974, on parle d'une attestation. Alors, est-ce que cette attestation-là par un professionnel de la santé pourrait venir justifier qu'une personne peut quitter son logement, mais que la déduction, à ce moment-là, s'applique automatiquement? Et elle est versée à qui, la déduction? Parce qu'actuellement c'est la RAMQ qui verse aux CHSLD, alors le gouvernement qui verse au gouvernement. Est-ce que votre proposition... Est-ce qu'on verserait directement aux résidences de personnes âgées ou on le verserait à la personne?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Bien, en fait, deux choses. C'est-à-dire au niveau de l'attestation médicale, je pense qu'effectivement si on... On ne décide pas du jour au lendemain qu'on veut des soins. Je pense que c'est un médecin qui nous dit: Je pense que, là, vous devriez considérer telle chose. Évidemment, à moins que ce soit une maladie grave, qu'il

nous transfère automatiquement dans un soin de longue durée, oui, ça prend une attestation médicale parce que, sans ça on... C'est comme je disais tout à l'heure, on ne veut pas dire: Bien, ça me tente de déménager, là, puis je m'en vais, là. Je ne pense pas qu'on peut imposer ça à qui que ce soit comme propriétaire, premièrement. Ça prend une raison valable côté santé, donc, oui, attestation.

Du côté de «à qui on doit verser», je pense qu'on doit verser à la personne qui, en tant que tel, est la bonne personne à qui on doit absorber le loyer. Si c'est un crédit d'impôt, par exemple, bien, ça sera versé à la personne qui a payé le double loyer. Si on applique ce qu'on a ici au niveau de l'allocation qui a doublé dans le dernier budget, ça pourrait être versé à la résidence, laquelle on a quittée ou à celle qu'on s'en va, qui offre des services, qui est soit une ressource intermédiaire ou CHSLD. Ça, nous, on ne l'a pas défini, mais je pense que c'est... On est prêts à regarder le meilleur des deux mondes pour que tout le monde soit satisfait, dans le fond.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier: J'ai bien aimé, tout à l'heure, quand vous avez dit: Il y a des gens qui quittent leur logement et qui s'en vont dans une autre résidence qui est encore un logement. M. Vermette, en arrière, doit avoir apprécié vos paroles parce que c'est la revendication de la fédération des OSBL de dire que lorsqu'on s'en va dans une unité, soit une coop ou dans un logement OSBL, c'est un logement. Votre définition à vous d'un foyer d'hébergement versus l'autre discussion qu'on a dans l'autre projet de loi, d'une résidence de personnes âgées, qu'est-ce que vous mettez là-dedans, là?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

Mme Poirier: Est-ce que vous souhaiteriez qu'on ait juste une définition?

M. Prud'homme (Danis): Bien, écoutez, je pense qu'il faut être capable de segmenter au niveau... quand on disait... J'ai moi-même des grands-parents qui sont en résidence, résidence pour personnes autonomes, c'est un logement, là. Elle est complètement autonome, elle fait tout ce qu'elle a à faire, puis, oui, en bas, ils ont une cuisine commune où elle va manger, mais elle a quand même des choses dans son logement — c'est comme ça qu'elle l'appelle elle-même — où elle peut se faire à manger. Évidemment, il n'y a pas une cuisinière, tout ça, mais il y a quand même des choses.

Donc, au niveau d'être complètement autonome dans une résidence, une résidence, c'est un logement, là. Il ne faut pas prendre ça de façon péjorative, une résidence privée. Et, lorsqu'on commence à offrir des soins parce qu'on perd de l'autonomie, ça, c'est une autre chose. Là, on a besoin de soins adaptés à notre perte d'autonomie.

Alors, il y a des résidences qui offrent des soins jusqu'à un certain nombre d'heures. Après ça, on passe à ce qu'on appelle en ressources intermédiaires — vous le connaissez sûrement mieux que moi — et après ça, finalement, en CHSLD, lorsqu'on est en complète perte d'autonomie ou pas loin à cause de maladie ou autre chose. Je pense que c'est là-dessus qu'il faut jouer, puis un n'exclut pas l'autre quand...

Au niveau du projet de loi, la certification, par rapport à définir ce que c'est par rapport à aujourd'hui pour une résiliation de bail, il y a des liens à faire, là, parce que ce n'est pas mutuellement exclusif, ces affaires-là, en tant que tel.

Mme Poirier: Dans votre mémoire, vous nous parlez des frais afférents. On en a beaucoup parlé ici. J'aimerais ça que vous nous expliquiez votre point de vue là-dessus. Est-ce qu'on doit, oui ou non... La ministre a une très bonne expression, et je la reprends: Est-ce que les morts doivent continuer à manger après leur mort?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Pour les frais afférents, lorsqu'il y a résiliation de bail, c'est bien entendu qu'on ne nourrira pas la personne pendant trois mois. Elle ne sera plus là. On ne lui donnera plus des bains, si on lui donnait un bain, par exemple. En tout cas, les différents services de l'annexe, on ne les lui prodiguera plus, dans le fond. Ce n'est pas comme la bâtisse. C'est-à-dire, il y a d'autres résidents qui ont besoin de soins, et, en tant que tel, si on n'a plus nécessité des soins, on n'a pas à payer pour. Donc, c'est pour ça que l'annexe est importante, parce qu'aujourd'hui ce n'est pas nécessairement clair, même au niveau des gens qui ont des résidences. Pour eux, c'est un tout. Moi, je pense... nous pensons — pas moi — nous pensons que ça ne doit pas être un tout. Ça doit être différencié l'un de l'autre.

Et, dans un deuxième temps, lorsqu'on résilie un bail, c'est un bail qu'on résilie, ce n'est pas les services qu'on nous offre. Donc, si un bail inclut le stationnement, bien là c'est un service, j'allais dire, immobilier, c'est un stationnement. Mais la nourriture, ce n'est pas un stationnement. On ne nous nourrit pas, donc on fait une économie en quantité pour d'autres personnes.

● (16 heures) ●

Mme Poirier: Il nous reste du temps, Mme la Présidente?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Oui, oui, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier: Merci. Je comprends. Par contre, il y a des gens qui sont venus nous dire qu'ils ont des frais quand même à payer pour, exemple, la commande ou ils ont déjà un contrat avec un professionnel qui vient donner des soins, etc.

Quel serait, pour vous... Parce qu'il y en a qui ont dit: Au moins un mois, les deux autres on laisse tomber, pas les services... Et ce qui est malheureux, c'est qu'on discute de ça ici et dans l'autre projet de loi, là. On fait un double emploi actuellement, là. Alors, c'est un peu bizarre, là, mais il faut le faire aux deux places parce qu'on a deux ministres responsables des Aînés, alors il faut le faire aux deux endroits.

Alors, qu'est-ce que vous nous proposez, là, pour avoir une solution à cela? Il n'y a pas du tout de frais afférents durant les trois mois ou il y a un mitoyen, un mois?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): De ce qu'on connaît au niveau des frais afférents, il ne devrait pas y avoir aucun frais afférent de chargé en tant que tel lorsqu'on a résilié notre bail. La pénalité de loyer, c'est pour ça qu'on disait qu'il y a un compromis à faire de trois à un, idéalement, c'est ce qu'on demandait. On peut travailler sur d'autres solutions qui soient gagnant-gagnant, là, mais je pense que, du côté des frais afférents, on ne les reçoit pas, on ne les paie pas.

C'est beaucoup plus difficile probablement — je ne suis pas propriétaire de résidences ou de loyers — à retrouver un nouveau résident qu'à faire des économies côté nourriture pour... Eventuellement, lorsqu'on fait l'approvisionnement, une personne sur cinq, là, évidemment, ça va paraître; une personne sur 100, si on a une résidence de 100, ça ne paraîtra pas vraiment. Donc, non, on n'a pas à payer les frais afférents, en tant que tel.

Mais, comme je vous disais, il y a effectivement présentement des négociations qui se font au niveau de dire: Au lieu de payer trois mois, payez-moi un mois plus un mois de frais afférents, puis on n'en parle plus. Si le résident, pour l'instant, trouve ça raisonnable, c'est ce qui se fait, puis sinon il y a d'autres négociations. C'est pour ça, je pense, qu'il faut légiférer à dire si on paie ou non les frais afférents, c'est une chose, et combien de mois on doit payer si on quitte pour maladie ou décès.

Mme Poirier: Une autre discussion que l'on doit avoir, parce que le projet de loi ne répond pas à la promesse qui avait été faite, c'est: Comment on fait un mécanisme de suivi? Parce que, si le propriétaire, dans le fond... le locataire verse les trois mois de loyer mais que le locateur le loue entre-temps, il doit rembourser son locataire. La Chambre des notaires nous a transmis une lettre ce matin, d'ailleurs, nous indiquant qu'il va falloir créer un mécanisme de suivi auprès de la Régie du logement. Je trouve ça compliqué, et surtout compliqué pour la clientèle pour laquelle on est ici aujourd'hui. Comment vous voyez ça, ce mécanisme de suivi là?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Bien, écoutez, deux choses. C'est-à-dire, dans un premier temps, présentement, les propriétaires de résidences — parce qu'on parle de résidences dans bien des cas, là, il y a quand même beaucoup de personnes hébergées en résidence — ou même de loyers, donc à loyer, vont carrément ne pas encaisser les chèques quand c'est reloué, là. Je ne pense pas que personne est en affaire pour être malhonnête. Donc, de prime abord, on pense que tout le monde est de bonne foi et fait ce qu'il a à faire.

Deuxièmement, pour avoir déménagé moi-même dans ma vie, c'est sûr que j'ai fait un suivi auprès de... dire: Bien, est-ce que ça a été reloué? Donc, on s'entend que les aînés peut-être n'auront pas, des fois, le vouloir ou ne le feront pas. Peut-être qu'ils n'ont pas de famille qui les appuie dans cette démarche-là. Ce n'est peut-être pas aussi simple que ça, je peux comprendre. Mais je pense que, d'emblée, s'il y a un contrat en bonne et due forme d'écrit entre les deux parties, bien, habituellement, un contrat, on doit s'assurer que chacune des parties... notre partie est respectée. Et donc, pour l'instant, la responsabilité incombe au résident qui quitte, comme ça incombe au propriétaire qui n'encaissera pas les chèques si c'est reloué, en ce moment.

Mme Poirier: La bonne foi se présume.

M. Prud'homme (Danis): Pardon?

Mme Poirier: La bonne foi se présume, je suis d'accord avec vous, mais d'autres groupes d'aînés nous ont prévenus en disant: Il va falloir faire un suivi d'une façon ou d'une autre parce qu'on croit... et il y avait, semble-t-il, des cas... on ne nous en a pas présenté, mais il y avait, semble-t-il, des cas où il y avait eu justement double paiement. Est-ce que... Puis ce qui nous inquiète aussi, c'est le fait: Est-ce que, exemple, la succession... Parce que, dans le cas d'un décès, la succession doit faire le suivi. C'est déjà fastidieux, tout le travail du légataire testamentaire en tant que tel, que d'aller vérifier si, dans le logement de ma mère, il y a quelqu'un pendant les trois mois qui suivent. Pour la personne qui est hébergée en CHSLD probablement avec une lourde perte d'autonomie, elle n'ira pas voir s'il y a quelqu'un dans son logement, et surtout si elle n'a pas de famille. Donc, comment vous voyez ça, là? Parce que c'est compliqué, là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Ce n'est pas, peut-être, quelque chose de simple dans certains cas, mais je ne pense pas que c'est la... — en tout cas, j'ose espérer, de ce qu'on voit — la majorité des cas qui peuvent ou n'ont pas quelqu'un qui font le suivi pour eux... qui fait le suivi pour eux, pardon. C'est-à-dire qu'il faut faire la juste mesure, là. Il ne faut pas non

plus infantiliser les gens au point de leur enlever la responsabilité qu'ils ont envers eux-mêmes, ou leur famille envers un parent qui est dans un CHSLD ou qui s'en va en ressource intermédiaire. Ça, c'est une chose.

Mais je pense qu'il y a une collaboration à regarder un mécanisme, il pourrait effectivement y avoir un mécanisme, voir comment on pourrait faire un suivi. Je ne suis pas un expert, je ne peux pas vous dire ce qu'il en est ou la meilleure solution, mais ce serait de voir, en tant que tel, la meilleure chose pour...

Comme je le dis, il faut toujours garder à l'esprit qu'il y a des gens en affaires, il y a des gens qui sont des résidents. Il faut être gagnant-gagnant dans la vie. On ne peut pas tout enlever à un pour donner à l'autre. Et ça, c'est le respect de un et de l'autre par rapport à la vie, en tant que tel.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Il resterait quelques secondes. M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: Oui. Merci, Mme la Présidente. Bonjour, messieurs. Je vais très rapidement. Votre avant-dernier paragraphe de la page 3 est assez clair. Il y a deux objets dans ce projet de loi là, et moi, j'essaie de m'évertuer de savoir de quoi on parle exactement. Donc, avez-vous des chiffres ou, en tout cas, un sondage, même non scientifique qui indiquerait, les articles 1974 du Code civil, là, ça concerne combien de cas, les trois mois, là? Avez-vous une idée combien de cas par année ça peut concerner de gens?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme, brièvement.

M. Prud'homme (Danis): Oui. Non, actuellement, je ne pourrais pas vous donner de chiffres, mais je pourrais me baser — puis je n'ai pas les chiffres en tête, là — sur le nombre de personnes qui entrent en CHSLD, mais ça ne veut pas nécessairement dire qu'ils ont quitté un foyer non plus. Donc, c'est difficile à dire, de ce côté-là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Alors, je laisserais la parole à Mme la députée de Crémazie. À vous la parole.

Mme Lapointe: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Grondin, M. Prud'homme, merci pour votre mémoire. Moi aussi, c'est la page 3, votre dernier paragraphe, qui m'interpelle, alors que vous dites que finalement l'objectif poursuivi, hein, par le gouvernement dans ce projet de loi, c'est-à-dire de façon à s'assurer que les aînés qui quittent un logement pour des questions de santé ou de perte d'autonomie n'auront pas à payer double loyer. Vous nous dites que le but, l'objectif ne sera pas atteint parce que ça se fait à peu près, généralement, de bonne foi déjà, hein, de cette façon-là et que «cela n'empêche pas que, la très grande majorité du temps, les aînés se retrouvent à payer les trois mois».

Vous l'avez dit tout à l'heure, c'est très onéreux. Ça prend des très gros revenus pour être capable de payer deux loyers. Est-ce que vous maintenez votre position, à ce moment-ci, qu'au lieu du trois mois on devrait s'en aller à un mois? Est-ce que vous suggérez aussi que les frais afférents, il n'en soit pas question si la personne quitte une résidence privée avec services pour s'en aller ailleurs, dans un lieu où elle aura plus... encore plus de soins? Donc, on oublierait, si j'ai compris, là, et je vous pose la question... Les frais afférents, il n'y en aurait aucun, et le loyer en double, ce ne serait qu'un mois, selon vous et vos membres.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Prud'homme.

M. Prud'homme (Danis): Oui, effectivement, au niveau des frais afférents, comme on le mentionne ici, dans notre commentaire, il ne devrait pas en être question, lorsqu'on quitte pour raison de santé ou lorsqu'on décède, que notre succession ait à payer les frais afférents. Ça, c'est le premier point important, je pense.

Du côté du loyer, effectivement, initialement, ce qu'on a mentionné il y a plusieurs années, de trois mois à un mois, c'est quelque chose qui est toujours, pour nous, important. Évidemment, on est prêt à faire des avancées. C'est pour ça que, lorsqu'on a appuyé le projet quand il est sorti en tant que tel, il y a des avancées, on l'a dit, mais il faut aller plus loin. Et on est très conscients, et on l'a dit lorsqu'on était avec les partenaires qui étaient là, il ne faut pas nuire à un partenaire indûment, tout de suite, de façon à lui apporter des choses négatives, ni à un ni à l'autre. Alors, comme le résident qui paie trois mois, c'est totalement négatif pour lui, le propriétaire qui aurait zéro mois, c'est totalement négatif pour lui.

Quelle entente on peut faire pour que, dans la législation, on puisse y aller gagnant-gagnant? Au niveau des négociations, oui, ça se faisait déjà dans certaines cas, oui, il y en a qui sont très ouverts. Notre partenaire, pour ne pas le nommer, le RQRA, a beaucoup de ses membres qui font déjà des choses comme ça, mais ce ne sont pas toutes les résidences, et son regroupement ne représente pas toutes les résidences.

● (16 h 10) ●

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Pronovost, le temps est écoulé, malheureusement.

M. Prud'homme (Danis): Pas de problème.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Alors, merci beaucoup.

Je suspends quelques instants, le temps de permettre au prochain groupe de prendre place.

(Suspension de la séance à 16 h 11)

(Reprise à 16 h 13)

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Alors, nous poursuivons maintenant avec le Regroupement des comités logement et associations de locataires... Oups! Attendez. Non, on va reprendre ça.
Alors, nous poursuivons avec le Réseau québécois des OSBL d'habitation. C'est exact?

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Mme Ouellet (Chantal): Oui, tout à fait.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Alors, je vous inviterais à vous présenter ainsi que les personnes qui vous accompagnent. Je vous rappelle que vous disposez de 15 minutes pour votre exposé. À vous la parole.

Mme Ouellet (Chantal): Alors, merci, Mme la Présidente. Mesdames messieurs, membres de la commission, alors, merci de nous recevoir aujourd'hui.

Je me présente tout d'abord. Mon nom est Chantal Ouellet, je suis vice-présidente du Réseau québécois des OSBL d'habitation, également présidente de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec—Chaudière-Appalaches et finalement vice-présidente de la Société Action-Chambres, qui est un OSBL d'habitation. Je suis accompagnée aujourd'hui par François Vermette, qui est le directeur général du Réseau québécois des OSBL d'habitation, qu'on appelle régulièrement réseau ou RQOH, là, c'est plus facile, je vous dirais, dans les acronymes.

Le RQOH a été fondé en 2000 et il regroupe à ce jour huit fédérations régionales, dont celle que je vous ai mentionnée, Québec Chaudière-Appalaches. Il y en a évidemment sept autres, ce qui représente plus de 570 OSBL d'habitation sur l'ensemble du territoire québécois. Un grand nombre de nos membres, près de 225 sur les 570, offrent des logements à des personnes âgées.

Les OSBL d'habitation pour personnes âgées se présentent sous diverses formes, allant des logements pour personnes âgées autonomes à des chambres pour personnes âgées en perte d'autonomie. Les OSBL d'habitation sont gérés par des administrateurs bénévoles qui sont issus de la communauté. La plupart des OSBL d'habitation pour aînés ont été ou sont financés soit par des programmes fédéraux de la SCHL ou encore des programmes provinciaux de la SHQ, la Société d'habitation du Québec. Évidemment, ceux-ci financent les bâtisses, soit la brique et le mortier, mais n'assurent aucun financement des services aux personnes qui y résident.

Tout comme le réseau public, les OSBL d'habitation qui oeuvrent auprès des aînés ne sont pas motivés par la recherche de profits, ils sont motivés par le bien-être des locataires, des résidents. Ces OSBL d'habitation sont présents dans plusieurs centaines de villes et villages du Québec et sont issus d'initiatives locales de gens qui sont déjà impliqués dans leur milieu et qui ont à coeur de bien loger les personnes âgées de leur propre communauté. D'ailleurs, une recherche, en janvier 2011, de l'Institut de recherche en politiques publiques publiait une étude qui concluait que les soins offerts aux aînés étaient de meilleure qualité dans le secteur sans but lucratif et dans le secteur public que dans le secteur privé. Nous n'en avons jamais douté.

Ce que nous faisons, nous le faisons pour les locataires, et ceux-ci sont à près de 75 % des femmes seules disposant de faibles revenus. Une grande majorité de ces locataires ont des revenus de moins de 20 000 \$. Seuls 2 % de ceux-ci jouissent de revenus dépassant le seuil de 35 000 \$ annuellement. Nos locataires sont donc plus pauvres que la moyenne de la population.

Les employés. Vous savez, les OSBL d'habitation emploient près de 3 000 travailleurs à temps partiel ou à temps plein, et les conditions salariales et avantages sociaux sont assez peu enviables malheureusement. Ils sont, de façon générale, moins bons dans les OSBL d'habitation que dans le secteur de l'économie sociale et de l'action communautaire, par exemple. Les salaires, eux, demeurent bas, et ce, quel que soit le type de poste. Dans la plupart des cas, les taux horaires avoisinent le salaire minimum. Notre secteur fait donc face à de nombreux défis, tant pour embaucher, retenir, qu'encadrer ces employés.

En résumé, les OSBL d'habitation sont gérés par des bénévoles, s'adressent à des personnes sans grand moyen financier et emploient des personnes qui acceptent des conditions salariales désavantageuses. Ces OSBL d'habitation, nos membres, fonctionnent seulement parce que des gens dévoués s'y impliquent et y travaillent. Présentement, le poids que la certification, via le projet de loi n° 16, fait peser de plus en plus sur ces organismes met en danger ce fragile équilibre.

Je vais maintenant...

M. Vermette (François): Oui. Alors, pour ce qui est du projet de loi n° 22, quand on a consulté nos membres sur ça, d'emblée ils ont trouvé qu'ils n'y voyaient aucun problème, c'est-à-dire que le fait que... ils l'appuyaient sans réserve. Les délais de résiliation, qu'ils soient réduits si le logement est reloué, ça ne leur posait pas vraiment de problème, puisque ce qu'ils nous ont dit, c'est qu'ils ne chargeaient pas le loyer aux personnes quand elles payaient un loyer ailleurs déjà. Dans la plupart des cas, ils assumaient la perte ou, s'ils ne l'assumaient pas complètement, c'est évident que, quand le logement était reloué, ils ne chargeaient pas les loyers. Alors, pour nous, quand on les a consultés, on n'y voyait aucun inconvénient.

Par contre, on avait certaines réserves sur des avis qui ont été entendus — et on en parlait encore il y a quelques minutes — sur les charges additionnelles, les charges au bail, là, l'annexe au bail pour les frais. Ce qui arrive... Et, si la situation était aussi simple que quand une personne âgée quitte le logement, c'est vrai qu'elle ne mange plus sur place, et on pourrait se dire: C'est une économie, mais, dans les faits, on ne peut pas couper 1/25 du salaire de la cuisinière parce qu'un locataire est parti, malheureusement; on ne peut pas rajuster les quantités aussi facilement et aussi automatiquement.

Bon. C'est sûr que, si on parle de bains et de services comme ça, peut-être, mais, chez nous, les services qui sont chargés dans l'annexe au bail, la plus grosse partie, c'est les repas. Les soins, on a peu de nos membres qui vont donner des soins, et ce qu'on souhaite, nous, c'est que ces soins-là soient donnés par le médecin à domicile des CLSC et non pas par nos membres, donc que les gens n'aient pas à acheter des soins mais qu'ils puissent profiter du maintien à domicile du CLSC.

● (16 h 20) ●

Donc, nous, on pense, entre autres... Là, je suis sorti de mon texte, c'est pour ça que je ne sais plus pantoute où je suis rendu, mais ce n'est pas bien, bien grave.

L'autre aspect, c'est quand les personnes quittent pour aller en CHSLD, par exemple. Bon. On sait qu'il y a une compensation, mais ce qui arrive dans les faits, c'est que cette compensation-là ne couvre pas du tout, du tout, le coût du loyer, et, comme on vous disait plus tôt, dans ces cas-là nos membres vont assumer la perte. Ils ne chargeront pas le loyer deux fois à une personne si elle paie déjà parce qu'elle est entrée en CHSLD. Ça fait porter sur eux un fardeau financier qu'on trouve des fois un peu inéquitable. C'est-à-dire qu'entre une corporation sans but lucratif qui a des employés payés au salaire minimum puis un CHSLD, on dit: C'est lequel qui a le plus les moyens d'assumer la perte? Puis, dans notre calcul, à nous, ce serait le CHSLD et non pas nos membres, alors qu'en ce moment, bien c'est nos membres qui assument la plus grande partie de la perte. Et on pense que, dans un souci de ne pas appauvrir les personnes âgées indûment, le crédit qui est donné devrait être plus important, en particulier si les personnes quittent un logement qui était en OSBL d'habitation.

Alors, pour conclure, si on veut, on ne peut pas nier que le projet de loi n° 22, en soi... pour nous, il est totalement acceptable, on n'y voit pas vraiment de problème, mais on est obligés quand même de considérer ce qui se fait en ce moment autour des résidences pour personnes âgées. Et on ne peut pas s'empêcher, même si on sort un peu du sujet, d'exprimer ici nos craintes par rapport à ce qui est en train de se faire, en particulier avec le projet de loi n° 16. On est venu en commission, il y a quelques semaines, où on a exprimé nos craintes, et je vous dirais que, depuis, elles ont encore augmenté.

On croit, nous, que, si le projet de loi et le règlement surtout qui l'accompagne vont de l'avant tels qu'ils ont été présentés ou dans leur essence de cette façon-là, on va faire face à une crise majeure d'ici un an, donc d'ici à ce que... le moment butoir où le règlement va devoir s'appliquer. On va faire face à une crise majeure parce que nos membres n'auront pas les moyens de mettre en place tout ce qui est demandé par le projet de loi n° 16, et ils ne pourront pas le facturer à leurs locataires, qui n'ont pas les moyens, puis ils ne pourront pas demander des réductions de salaire à leurs employés, qui sont déjà au salaire minimum. Alors, on ne sait pas comment on va faire, mais ce qu'on peut dire, c'est qu'on s'en va, on pense, nous, vers une crise majeure d'ici un an. Et nos membres sont très, très, très inquiets pour l'avenir. Puis, quand on parle d'avenir, on ne parle pas de l'avenir dans 10 ans, on parle de l'avenir en 2012.

Alors, ça terminerait notre présentation. Je vous remercie beaucoup.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Merci pour la présentation de votre mémoire. Alors, nous débutons par le groupe parlementaire formant le gouvernement puis par les députés de l'opposition. Mme la ministre, à vous la parole.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. Mme Ouellet, M. Vermette, merci pour votre présence. Et je veux vous dire que, même si ma collègue dit qu'il y a deux ministres responsables des Aînés, elle n'a pas tout à fait tort, mais elle a un peu tort. Moi, je suis responsable des aînés actifs. Vous m'avez entendue ce matin, je veux les maintenir à domicile le plus longtemps possible. Et ma collègue s'occupe vraiment de tout ce qui s'appelle CHSLD et la certification.

Et peut-être qu'on aurait dû... peut-être qu'on aurait dû faire le projet de loi de bail et certification, mais, suite à la consultation publique sur les conditions de vie des aînés, il y avait déjà, dans ce qu'on appelle, nous, en politique, dans mes cartons — j'ai appris ça en faisant de la politique — ce projet de loi sur le bail. Il s'est avéré qu'il était très complexe, beaucoup plus complexe que ce que je voulais faire. Même si la députée d'Hochelega-Maisonnette dit que j'ai brisé ma parole, c'est pour ça qu'on a une consultation, pour essayer d'améliorer ce projet de loi là le plus possible.

Je veux vous dire que j'ai des OSBL d'habitation dans mon comté, comme la députée de Crémazie, d'Hochelega-Maisonnette, Sainte-Marie—Saint-Jacques et certainement, là, mes collègues ici. On en a, on aime ce que vous faites. Et, pour la politique Vieillir chez soi, il faut absolument qu'on s'assoie ensemble, il faut qu'on travaille conjointement parce que vous faites un travail formidable et admirable. Ça, c'est la première des choses.

Vous dites que le projet de loi ne vous donne pas trop de problèmes parce que déjà vous le faites. Moi, je me suis rendu compte qu'à l'article 174 il y avait, entre autres, des personnes qui obtenaient un logement à loyer modique, les HLM, et bien souvent le HLM paie les trois mois de loyer, donc cette catégorie n'a pas à payer, à déboursier deux fois des trois mois de loyer, comme, une personne qui décède, ce n'est pas trois mois de loyer.

Mais, en 2005, quand il y a eu une modification pour les personnes victimes de violence conjugale ou d'agression sexuelle, il y a eu beaucoup, beaucoup d'échanges ici, à l'Assemblée nationale, en commission parlementaire, ça n'a pas été simple à régler. Et là, nous autres, on proposait quelque chose qui était similaire, et on se rend compte que ça ne touche peut-être pas exactement ce qu'on veut, mais, en même temps, pour nos personnes âgées, bien, il y a un roulement d'à peu près 45 % à chaque année dans les CHSLD. C'est beaucoup de personnes, 17 500 personnes qui sont admises annuellement dans les CHSLD. Alors, ça fait une pression énorme aussi sur les petits propriétaires.

J'ai parlé beaucoup en préambule. Ma question: Pourquoi, pour vous, le projet est-il acceptable? Est-ce parce que déjà vous payez, vous assumez ça?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Monsieur...

M. Vermette (François): Bien, c'est parce que ça nous semble être quelque...

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Il faut que je dise: M. Vermette, à vous la parole.

M. Vermette (François): Excusez-moi. Alors, ça nous semble tout à fait normal que, si un logement est reloué, on ne continue pas à facturer une personne âgée. C'est une question, pour nous, là, de gros bon sens. Alors, on ne voyait pas qu'est-ce qui... Le projet de loi, quand on le regardait, nous semblait tout à fait acceptable parce que ça nous semblait le gros bon sens. Si un logement est reloué, la perte est... il n'y en a pas, de perte, là, pour le locateur. Mettons que ça lui a pris un mois, l'ancien locataire aurait payé un mois, on ne voit pas pourquoi il aurait une pénalité et qu'il en paierait trois. Si le logement est reloué, la perte potentielle est effacée. Pour nous, c'est une question de gros bon sens. Alors, c'est pour ça qu'on trouvait que ça... on n'avait aucun problème avec ça.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. M. Vermette, est-ce que vous auriez préféré de trois mois à un mois, de trois mois à deux mois? Est-ce que vous vous êtes posé cette question-là?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (François): Après avoir écouté les consultations, on aurait dû se la poser, mais on ne se l'est pas posée. C'est-à-dire la question qu'on a lancée à nos membres quand on a reçu le projet de loi, c'était: Qu'est-ce que vous pensez de ça? Et ils nous ont dit: Ce n'est pas de problème. Si on leur avait dit... Parce qu'ils nous ont dit: De toute façon, on ne le charge pas. Alors, je suppose, sans les avoir reconsultés, que, si le délai était d'un mois, ça ne ferait pas une grosse différence pour eux.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: M. Vermette ou Mme Ouellet, là, vous avez dit quelque chose, tout à l'heure, qui m'a fait titiller. Vous avez parlé entre autres des coûts quand une personne... les frais afférents. Par exemple, quand une personne quitte son logement pour aller par exemple en CHSLD, c'est le même salaire pour la cuisinière, et on ne peut pas, du jour au lendemain, ajuster les coûts de la nourriture. Pour vous, c'est quelque chose qui vous embarrasse dans vos organisations à but non lucratif.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (François): Bien, oui, c'est sûr. De toute façon, ces frais-là sont inclus au bail maintenant, on doit les mettre dans une annexe au bail, ça fait partie du bail. Et puis, c'est le cas, on ne peut pas rajuster... on ne rajustera pas le salaire de la cuisinière en lui faisant faire 15 minutes de moins par semaine, là. Donc, les frais, il y a peut-être une petite diminution mais, s'il y en a une, en tout cas pour ce qui est de la nourriture, c'est très minime. Ce n'est peut-être pas la même chose si vous en avez plusieurs qui partent en même temps puis on peut se rajuster, mais, quand il n'y en a qu'une, une personne qui part, ça ne se réajuste pas et les dépenses restent les mêmes. Je peux comprendre que c'est un peu... que c'est assez difficile pour une personne âgée, juste par le principe, de dire: Je vais continuer à payer pour la nourriture à un endroit où je ne suis plus et que je ne mange plus, mais il faut se mettre aussi de notre côté. Ces frais-là, ils sont engagés de toute façon, et c'est difficile de les réduire rapidement comme ça, c'est-à-dire avec des avis très, très courts.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Comment peut-on être juste dans une situation qui semble simple mais qui est si complexe? Comment arriver à faire en sorte que nous ayons un projet de loi qui puisse finalement à la fois ne pas trop décevoir les petits propriétaires ou les organisations comme les vôtres, en même temps protéger nos personnes vulnérables, les personnes handicapées, les personnes victimes de violence conjugale ou familiale, les personnes qui obtiennent un loyer modique et lors de décès? Parce que ce sont toutes ces catégories, là, que je dois en même temps protéger. Comment on fait pour être équitable?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

● (16 h 30) ●

M. Vermette (François): Ça, c'est la question piège, ça. Comment on fait pour être équitable? À quelque part, quelqu'un doit payer. On n'a pas le choix, l'argent ne pousse pas dans les arbres, quelqu'un doit payer. Là, c'est de s'assurer qu'il y a une répartition qui est la plus juste des coûts puis qu'il n'y ait pas... qu'on évite les abus. C'est évident qu'en disant: Quand le logement est reloué, on ne peut pas recharger le loyer, comme c'est prévu dans le projet de loi, pour nous, on coupe un abus. S'il y a des groupes... s'il y a des résidences qui faisaient ça, je pense que c'était un abus. Alors, qu'on l'empêche, pour moi, c'est une bonne chose.

Mme Blais: Il me reste une minute. Est-ce qu'il devrait y avoir des sanctions pour les personnes qui abusent du système? Je parle, par exemple, les propriétaires qui n'oseraient pas aviser le locataire qui est vulnérable du fait que le logement est reloué ou bien laisser aller un peu la situation?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Pour une minute, M. Vermette.

M. Vermette (François): C'est sûr qu'il y a la difficulté, hein, d'application de ce projet de loi là, parce qu'à partir du moment où la personne âgée a quitté, surtout si elle a quitté pour un CHSLD, on pouvait comprendre qu'elle est en perte d'autonomie assez importante. Et, s'il n'y a pas de famille pour s'occuper de ses affaires, elle ne saura peut-être jamais que le logement a été reloué. Ça, c'était une des failles qu'on pouvait voir, nous, dans le projet de loi, cette difficulté d'application là. Puis on n'a pas la solution. Mais qu'il y ait des sanctions pour ceux qui continueraient... qui n'aviseraient pas, par exemple, le locataire que leur logement est reloué, ça ne me ferait pas de peine.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Alors, je laisse la parole aux députés de l'opposition. Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Poirier: ...

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Non. Alors, je laisse la parole à M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques. À vous la parole.

M. Lemay: Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, mes salutations, à mon tour, à nos deux invités.

Je le disais tantôt, vous étiez déjà dans la salle, ce qui est difficile dans ce dossier-là, c'est qu'on sait de quoi on parle en termes de principes, mais on ne sait pas vraiment de quoi on parle en termes de nombre. Alors, est-ce que c'est 100 cas par année? Oui, c'est ce petit mauvais côté un peu rationnel, là, de dire qu'on légifère idéalement, en tout cas, sur la foi de problèmes, de cas, d'analyses qui nous ont été rapportés.

Dans ce cas-ci, on légifère, quant à moi, pour deux raisons: un, un engagement de la ministre; et aussi sur, disons, le principe de bonne volonté. Mais les gens de la régie nous l'ont dit il y a une semaine ou deux, que, dans le fond, ce qu'on propose dans le projet de loi, c'est la jurisprudence de la Régie du logement, ni plus ni moins, à tous égards. Donc, une avancée, peut-être, ça reste à prouver. En tout cas, quant à moi, ça reste à prouver, là.

Mais c'est clair que, puis les gens de la régie nous l'ont dit, là, depuis plusieurs années, la jurisprudence... D'ailleurs, le Parlement est le meilleur exemple pour dire que, quand on s'entend entre nous, on peut tout faire, hein? Pas obligé de la loi pour ça. On peut déroger au règlement. Bref, je suis sûr que plusieurs de nous avons déjà, dans notre vie d'étudiants, ou autres, et même aujourd'hui encore, demandé ou... Ou on a des locataires ou on est nous-mêmes locataires.

Bref, tout ça pour dire qu'à un moment donné les groupes d'habitation viennent ici pour ce projet de loi là qui est un peu la codification de ce qui existait déjà, et il y a d'autres projets de loi aussi qui regardent la même situation, vous l'avez dit, plusieurs nous l'ont dit. Bref, le gouvernement exige beaucoup de vous. Et, dans ce cas-ci, malheureusement, on se demande bien pourquoi.

Donc, j'aurais une question pour vous. Vous avez 39 000 logements, hein? Bien, vous avez... vous représentez, dans votre réseau, évidemment, là. Vous avez 950 organismes et 39 000 unités de logement. C'est quand même beaucoup. Est-ce que vous avez une petite idée... Évidemment, ma question, ce n'est pas un piège, là, mais j'essaie de savoir de quoi on parle exactement. Avez-vous une petite idée, vous, en termes de nombre, là, le nombre de personnes annuellement qui, suite... — c'est indiqué dans le projet de loi de Mme ministre «accompagné d'une attestation de l'autorité concernée» — qui demandent à ce que cette dame, à ce que ce monsieur puissent s'en aller dans un CHSLD, par exemple? Donc, sur vos 39 000 unités, avez-vous une petite idée du nombre de personnes qui, disons, ont affaire directement ou indirectement avec l'article 1974 et 1974.1?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Lemay: Tout ce long préambule pour cette simple question, Mme la Présidente.

M. Vermette (François): Alors, il faut voir que, sur les 39 000, il y en a à peu près 18 000, 19 000, là, qui sont pour personnes âgées, donc ce n'est pas l'ensemble de ces 39 000 logements là qui sont pour des personnes âgées. Je n'ai pas de chiffre. J'aurais pu faire un petit sondage empirique avant de venir si j'avais su que vous alliez me poser la question. Mais je peux vous dire que ce n'est pas... on n'est pas dans l'anecdotique, là, c'est quelque chose qui arrive fréquemment dans toutes les résidences, il y a des gens qui partent pour aller en CHSLD.

Ce que j'entends plus, moi, ce n'est pas les gens qui partent, c'est: Câlina que c'est long avant qu'ils puissent partir! Parce que c'est très long avant d'avoir une place en CHSLD, puis parfois on doit les garder beaucoup plus longtemps qu'on l'aurait souhaité, et beaucoup plus longtemps même parfois que la capacité qu'on a de les garder, parce que le nombre de places en CHSLD est limité. Mais ce n'est pas... c'est quelque chose qui arrive fréquemment et qui arrive dans toutes les résidences, mais je n'ai pas de chiffre. Mais on n'est pas dans l'anecdotique, on est dans quelque chose qui arrive probablement... à l'échelle du Québec, ça arrive à tous les jours, là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: Merci, Mme la Présidente. Et, vous, en plus, vous avez cette particularité... en fait, vous en avez deux, parce que, un, comme vous dites, le 18 000, donc tout près de 50 %, c'est pour des... Donc, vous avez plus de chances, parce que c'est des gens déjà en perte d'autonomie, donc, les chances que vous ayez qu'il y en ait beaucoup dans votre réseau

sont peut-être plus élevées qu'ailleurs parce qu'ils sont en perte d'autonomie légère, ce qui n'est peut-être pas le cas d'autres. Et vous avez en plus l'autre phénomène que les gens qui vont chez vous ont aussi... sont financièrement démunis très souvent. Donc, vous avez aussi ces particularités-là peut-être par rapport à d'autres réseaux privés. Ça n'enlève rien, là, au reste mais...

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

Une voix: ...

M. Lemay: Bien, confirmé ou pas, c'est que, si vous aviez des chiffres, encore là il faudrait les prendre avec un grain de sel parce que votre réseau est différent du reste du réseau. C'est ça que je veux vous dire.

M. Vermette (Français): Bien, oui, notre réseau est peut-être un peu différent puis il est différent aussi d'un endroit à l'autre au Québec. Par exemple, dans les grands centres, nos membres offrent très, très peu de services de soins, que ce soit distribution de médicaments ou même d'aide au bain, c'est excessivement rare en milieu urbain. Par contre, quand on arrive en milieu rural... Et c'est peut-être notre particularité, nous, on a beaucoup de membres qui sont dans des petits villages, dans des milieux ruraux où il n'y a pas de résidence privée ou c'est très, très rare qu'il y en a, parce que les marchés là-bas ne sont pas... on est hors marché un petit peu. Alors, dans ces milieux-là, on offre plus, oui, effectivement, de soins. Quand tu offres des soins, tu peux garder les gens souvent beaucoup plus longtemps.

Puis il y a aussi, parallèlement à ça, l'offre de maintien à domicile des CLSC qui est différente d'un endroit à l'autre, et, dans certaines régions, ils sont très présents, ce qui permet de garder les gens plus longtemps... Mais vient toujours... vient un moment où... Il y en a beaucoup qu'on peut garder jusqu'à la fin de leur vie, et ça, je pense que c'est ce qui est souhaitable, quand on arrive à faire ça avec le maintien à domicile. Les gens peuvent décéder finalement chez eux. C'est l'idéal quand on n'a pas besoin de faire un passage par le CHSLD. Mais, oui, il va y en avoir un. Notre plus grande difficulté, c'est que les délais sont long pour y accéder.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député...

M. Vermette (Français): Mais je ne pourrais pas vous dire qu'il y en aurait plus, par exemple, que dans le réseau privé, je n'en ai pas la moindre idée.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): ...il vous reste une minute.

● (16 h 40) ●

M. Lemay: Oh, mon Dieu! Je vais certainement revenir, là, parce que... Je reviens sur le contrat, les services. La Régie aussi nous a dit: Ça sera au législateur de trancher. Soit que les services font partie du bail ou soit que c'est un contrat à part du bail. Donc, ça ne tombe pas sous les mêmes... Un contrat, ça va être le Code civil, de façon générale. Si ça tombe sous le bail, ça va être la Régie du logement. Il y a toutes les règles qui s'appliquent.

Vous, votre idée? On comprend, là, que ça vous occasionnerait énormément de problèmes, là, vous l'avez très, très bien démontré. Auriez-vous une idée pour faire en sorte que, si les gens quittent, les services... faire en sorte que les gens n'aient pas non plus à payer la totalité des services dont ils n'ont plus besoin? Avez-vous réfléchi à une solution? Parce que c'est un peu aussi... C'est sûr qu'un gestionnaire doit prévoir d'avance, mais c'est un peu une aberration de payer des services que vous n'avez plus besoin. Avez-vous réfléchi à cette situation-là? Et on reviendra probablement plus tard. Ça sera la même question.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Alors, M. Vermette, vous pourrez répondre lors de la période de questions, tantôt. Je laisse la parole à Mme la députée de Crémazie.

Mme Lapointe: Merci. Je vous la pose: C'est combien, chez vous, les services — d'accord — dans le bail, là?

M. Vermette (Français): ...

Mme Lapointe: Mais attendez, je vais continuer. Je vais faire l'ensemble, parce que je n'ai que trois minutes, incluant votre réponse. Évidemment, ce n'est pas les mêmes frais aussi importants que ça peut l'être dans des résidences privées, ça, j'en suis persuadée. Donc, le projet de loi ne semble pas vous poser problème.

Par contre, j'ai lu les mémoires qui ont été présentés dans le cadre du projet de loi n° 16, et, si je comprends bien, si vous étiez considérés comme des résidences privées, alors que vous ne l'êtes pas, — hein, on le sait, là, vous êtes des logements pour personnes âgées dans certains cas — ça risquerait, là, de démolir complètement le réseau des OSBL pour personnes âgées. Est-ce que je comprends bien? Et puis est-ce que vous avez posé la question à la ministre déléguée aux Services sociaux, à savoir si elle était d'accord à ce que vous ne soyez pas inclus dans la définition de «résidence privée pour aînés»?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (Français): Ah! il faut voir que, chez nous, on fait la distinction de façon importante, puis la certification actuellement la fait aussi, entre ceux qui offrent des services de soins personnels et ceux qui n'en offrent pas. On a une partie de nos membres qui en offrent, et c'est tout à fait normal qu'ils soient certifiés.

Là où on avait un problème, c'était avec ceux qui n'offrent pas de services de soins personnels, mais c'est des... oui, c'est des résidences, c'est des blocs-appartements pour personnes âgées où il y a parfois quelques repas pris en commun, un peu de... un service de sécurité juste pour rassurer les gens, puis on organise des loisirs. On trouvait que la certification faisait... portait un poids beaucoup trop important sur ce type de résidence là et que...

Nous, on pensait définitivement que la définition de «résidence pour personnes âgées» qui va être intégrée, là, dans la loi sur la santé devrait être revue pour qu'on les enlève. Puis, nous, on traçait la ligne: Est-ce qu'ils offrent des services de soins personnels ou s'ils n'en offrent pas? Le choix qui a été fait par le ministre de la Santé, ça a été de faire une définition qui les inclut quand même, et c'est là la très grande difficulté pour nous.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Il vous reste quelques secondes.

Mme Lapointe: La loi n'est pas adoptée, hein?

M. Vermette (François): Non.

Mme Lapointe: Il y a des modifications possibles.

M. Vermette (François): Tout à fait.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Merci. Alors, je laisse la parole au groupe parlementaire formant le gouvernement. Mme la ministre, à vous la parole.

Mme Blais: On pourrait longtemps discuter par rapport au projet de loi n° 16, là, parce que, pour vous, ça va être une difficulté. Si on vous demande de le certifier, il y a une trop grande pression, même s'il y a une pression aussi de la part de la Santé pour faire en sorte que vous puissiez donner des soins parce qu'il y a de vos personnes, dans vos habitations, qui vieillissent et deviennent des cas un petit peu plus lourds.

Moi, j'ai Lachine dans mon comté et j'adore ça, je vous le dis, là, je vais manger là souvent. Je trouve ça extraordinaire. La nourriture est bonne, les gens s'amusent, ils ont un travailleur de milieu, ils font de l'informatique. C'est vraiment de beaux milieux de vie. Ce sont des milieux de vie dont on doit s'inspirer quand on met en place une politique Vieillir chez soi, parce que, pour moi, c'est des milieux comme ça qui m'inspirent dans ma vie. Alors, ça, je voulais vous le dire.

Je voulais aussi dire, pour mon collègue de Sainte-Marie—Saint-Jacques qui cherche toujours des statistiques: On a fait une petite recherche avec ma sous-ministre, alors il y a 28 452 nouvelles admissions de personnes de tout âge en 2009-2010, dans les centres d'hébergement et de soins de longue durée, alors qu'il y a 39 444 places en CHSLD. C'est pour ça que c'est un nombre assez imposant. C'est quand même beaucoup, là. Il y a un très grand taux de roulement. Quand les personnes s'en vont en CHSLD, ce n'est pas pour toute une vie, hein, c'est pour vraiment la fin de la vie.

J'aimerais que vous puissiez prendre le temps de répondre — parce que votre temps a été coupé — à la question que le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques vous a posée par rapport au bail et aux frais afférents, et ce que vous en pensez.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (François): Bien, comme je vous disais tout à l'heure, les frais afférents font partie du bail, font partie des dépenses de la résidence, et, à un mois d'avis, c'est extrêmement difficile de les rajuster, surtout en ce qui a trait à la nourriture, qui, chez nous, est le plus gros morceau souvent, là, dans les frais afférents. On ne peut rajuster les quantités, on ne peut pas rajuster le salaire ou le temps de la cuisinière parce qu'il y a une locataire de moins, alors ça fait partie du bail, pour nous.

La difficulté qu'il peut y avoir, ça serait... Et ça pourrait être logique de le séparer du bail et que ça ait une façon de fonctionner différente, parce qu'en ce moment, par exemple, quand vient le temps de calculer les augmentations à la Régie du logement, la régie a un calcul d'amortissement des dépenses qui est très lié à l'immobilier, qui s'amortit sur plusieurs années. Une augmentation de salaire, par exemple, des employés ou une augmentation des coûts de la nourriture, ça ne s'amortit pas sur plusieurs années, c'est assez instantané, et on ne peut pas le refléter dans une augmentation de loyer l'année suivante. Alors, s'il y avait à les séparer pour qu'ils puissent... ou au moins que la Régie du logement puisse les traiter de manière différente dans les cas de fixation de loyer, ça pourrait... ça nous semblerait assez logique.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la députée de Jeanne-Mance—Viger, à vous la parole.

Mme Rotiroti: Oui. Merci d'être ici. Moi, j'ai une petite précision que j'aimerais avoir. Dans votre mémoire, à la page 2, vous dites que vous comptez aussi «250 OSBL qui offrent des logements temporaires ou de transition[...], assez souvent sans bail». Alors, je me demandais comment les locataires transigent avec les locateurs, comment ça se passe, cette transaction-là. Et est-ce qu'on parle juste du bail en tant que tel ou il y a des frais afférents à ça aussi? Parce que, j'imagine, ils ont des services, ils ont des repas, et tout ça. Alors, comment ça se passe?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (François): Alors, quand on parle habituellement de logement de transition ou logement temporaire, on sort de l'univers personnes âgées. Et on va penser... par exemple, ça peut être des centres pour ex-détenus, des centres

pour ex-toxicomanes, ça peut être pour des personnes ex-itinérantes qui étaient dans la rue, qui étaient itinérantes, qui étaient dans des refuges, qui vont aller dans un logement pendant un certain temps parce qu'elles suivent une thérapie, parce qu'elles ont un projet de vie. Ça peut être pour des jeunes mères monoparentales. Et, une fois que leur projet de vie est terminé, une fois que leur thérapie est terminée, elles quittent le logement. Alors, ce n'est pas réellement un bail qu'elles ont, parce que, un bail, au Québec, il y a un droit au maintien dans les lieux. Mais on sort de l'univers personnes âgées. Chez nous l'univers des personnes âgées, c'est avec des baux. De toute façon, s'ils veulent avoir accès au crédit d'impôt, ils doivent avoir un bail puis l'annexe au bail pour les services.

Mme Rotiroti: Je comprends qu'on ne parle pas des aînés. Mais, juste pour comprendre, ça veut dire que, ces gens-là, c'est sur contrat ou c'est du va-et-vient ou... Il n'y a pas de contrat?

M. Vermette (François): Oui, il peut y avoir un contrat. Par exemple, une personne qui va rentrer va s'engager à retourner aux études. Une jeune mère va s'engager à retourner aux études. Elle signe un contrat comme quoi elle s'engage à retourner aux études et elle va avoir accès à un logement subventionné pendant le temps qu'elle refait ses études. Si elle quitte en plein milieu, bien là on peut lui dire: Regarde, tu ne respectes pas ton contrat, tu vas devoir quitter ton logement ou tu retournes à l'école. Alors, ce n'est pas considéré comme un bail, ça, au sens de la loi, mais il y a toujours une forme de contrat, absolument.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre, pour une minute.

Mme Blais: Oui. Le gouvernement, depuis le 1er juillet, fait en sorte que les personnes qui entrent en CHSLD, à faibles revenus, peuvent obtenir jusqu'à concurrence de 650 \$ par mois pour trois mois. On essayait de trouver des solutions alternatives au projet de loi, là, pour essayer de trouver un équilibre. Trouvez-vous qu'on est allés quand même dans une bonne direction avec cet incitatif financier? Puis ce n'est pas un incitatif, là, mais c'est une couverture, là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette. Brièvement.

● (16 h 50) ●

M. Vermette (François): C'est évident que c'est certainement mieux que rien, que c'est un pas dans la bonne direction. Mais 650 \$, ça ne couvre pas l'ensemble des coûts, avec les frais afférents entre autres, là, d'une personne âgée. Surtout quand on parle de personnes âgées à faibles revenus, ça fait une différence. Mais c'est évident que c'est un pas dans la bonne direction.

Mme Blais: C'était 325 \$ par mois, et puis ce n'était pas tellement connu. Mais là je pense qu'avec notre commission parlementaire ça va être très connu.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Alors, je dois céder la parole aux députés de l'opposition. M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques, à vous la parole.

M. Lemay: Merci, Mme la Présidente. Donc, je reviens. J'ai dû quitter quelques secondes et je m'en excuse, mais je reviens quand même. Je sais que la ministre a posé un peu la question, mais j'aimerais que vous me reveniez quand même à ce que vous pensez, là, ce qui... Je vous réitère que la régie a dit que le législateur devra trancher, hein? Donc, vous, dans votre esprit, disons, tout ce qui est service supplémentaire fait partie du bail? Dans l'esprit de vous et de... Quand je dis «vous», c'est votre organisation, là, évidemment.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (François): Bien, c'est le cas en ce moment. Je veux dire, on fonctionne avec les lois actuelles, et, dans les lois actuelles, c'est dans une annexe au bail, donc ça fait partie du même contrat. Donc, on ne dit pas que ça ne devrait pas être séparé, mais, en ce moment, c'est ensemble.

M. Lemay: Et qu'est-ce que vos membres font à l'heure actuelle? Parce que vous dites qu'il y a beaucoup de demandes. La ministre disait tantôt 28 000, par année, CHSLD — c'est bien ça? — de transferts en CHSLD, 28 000 par année?

Mme Blais: De tout âge.

M. Lemay: Oui, de tout âge. On peut comprendre, ça n'ira pas en diminuant, probablement pas, hein, avec les années. Donc, vos membres, de façon générale, ce volet-là des services, comment ça se passe? Avez-vous eu des échos? Avez-vous eu des... Parce que vos membres sont soumis à la même loi, là. Le trois mois était déjà existant. Est-ce que les gens qui quittent paient le bail et les services dans leur totalité? Est-ce qu'il y a des discussions? Est-ce que c'est difficile pour les gestionnaires des immeubles de se faire payer la partie des services? Quel écho vous avez de vos membres, là, à cet égard-là?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (François): C'est difficile de se faire payer, que ça soit les services ou le loyer, alors, c'est sûr et certain, et ce qui finit que, dans la majorité des cas, ils laissent tomber, puis, oui, ils ne le chargent pas. C'est ce qu'ils nous ont dit.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: C'est ça. Ils ne chargent ni le loyer ni les services.

M. Vermette (François): Ni un ni l'autre.

M. Lemay: O.K. C'est parce qu'il faut bien comprendre, Mme la Présidente, et c'est indiqué en introduction, que ce très, très grand réseau a été financé par de l'argent public. Donc, si le réseau est mis à mal par les politiques publiques, le gouvernement se tire dans le pied un petit peu, parce qu'il aura financé, directement ou indirectement, le réseau. Et, s'il lui donne des règles trop strictes, bien, à ce moment-là, tout le réseau qui s'est bâti au courant des dernières années sera fragilisé par le gouvernement qui, en quelque part, le fait naître. Quand je dis «de gouvernement», ce n'est pas le gouvernement actuel, c'est les gouvernements qui se sont succédé d'année en année. Avez-vous... J'y reviens toujours, c'est un peu... Avez-vous une petite idée des... Entre guillemets, là, appelons ça des pertes, là, pour se comprendre. Avez-vous une idée de chiffres, à cet égard-là, des membres de votre réseau?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. Vermette.

M. Vermette (François): Non, on n'a pas chiffres. Mais je vous dirais que le fait qu'on ne recharge pas le loyer de quelqu'un qui part en CHSLD, ce n'est pas ça nécessairement ce qui met le... ce qui fragilise le plus en ce moment les finances de nos groupes, mais la certification qui s'en vient, ça beaucoup plus. Alors, on parle de quelque chose, là, à ce niveau-là, qui est beaucoup moins critique, là, que d'autres affaires.

M. Lemay: Disons...

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: Merci. Dans le commentaire que j'ai fait, j'inclus aussi ce qui s'en venait, là. Quand je disais que le gouvernement, évidemment, a supporté des groupes, là, qui ont travaillé depuis une cinquantaine d'années pour bâtir des projets d'habitation pour des gens aux prises malheureusement avec toutes sortes de difficultés et que ce même gouvernement là, qui a quand même appuyé financièrement — il faut le dire, hein? — ces projets-là, va venir, par ses politiques, affaiblir le réseau qu'il aura fait naître... en tout cas, ou qu'il aura aidé, c'est un peu étrange comme phénomène. C'est un peu... Je ne vous demande pas de commenter là-dessus, là, mais c'est mes propres...

Moi, ça serait tout. C'est clair, Mme la Présidente. On aurait beau s'allonger, là, c'est clair. Pour moi, ce serait tout.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Merci beaucoup. Alors, je suspends quelques instants, le temps de permettre au prochain groupe de prendre place.

(Suspension de la séance à 16 h 55)

(Reprise à 16 h 56)

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Nous poursuivons maintenant avec le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.

Je vous invite à vous présenter ainsi que les personnes qui vous accompagnent. Je vous rappelle que vous disposez de 15 minutes pour votre exposé.

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

Mme Dionne (Nicole): Alors, bonjour, Mme la Présidente, bonjour mesdames messieurs. Alors, merci de nous donner l'occasion de nous exprimer.

Alors, je suis Nicole Dionne, je suis présidente du conseil d'administration du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, mais je suis aussi coordonnatrice d'un des organismes membres, un organisme de base qui s'appelle le Bureau d'animation et information logement.

Nous allons, ma collègue et moi, présenter ensemble le court mémoire que nous avons préparé. Donc, je laisse la parole à Mme France Émond, coordonnatrice et responsable des dossiers politiques au Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.

Mme Émond (France): Alors, bonjour. Je vous remercie de laisser la chance au Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec de parler. C'est le seul organisme national militant en défense collective

des droits des locataires sur le marché privé. D'ailleurs, je déplore qu'on n'ait pas été consultés avant l'élaboration du projet de loi, mais je suis contente de pouvoir être là ce soir.

Alors, le regroupement regroupe 44 organismes sur l'ensemble de la province. On existe depuis 1978. On s'était d'abord regroupés sur la base d'une revendication qui était celle du gel des loyers pour se battre collectivement contre les hausses de loyer qu'on jugeait abusives. En 1985, le regroupement avait présenté un mémoire lors d'une consultation sur le livre vert *Se loger au Québec*. Et on avait revendiqué, à ce moment-là, un contrôle universel et obligatoire des loyers, appuyé par un registre des baux à la Régie du logement. En 1991, on avait adopté une politique d'habitation qui a été mise à jour en 2005, qui est disponible sur notre site Web, et, pour nous, ça fait vraiment le tour de l'ensemble de la problématique et des enjeux pour le logement au Québec, et on invite tout le monde à la lire.

Nous, on rencontre des locataires à tous les jours, des locataires qui se plaignent de différents problèmes: la présence de vermine, des problèmes électriques, infiltration d'eau, moisissure, chauffage, des problèmes au niveau du cadre bâti, les fenêtres, les portes, les balcons, les escaliers, les rampes.

On remarque également, comme je l'ai déjà mentionné, que les locataires subissent des hausses de loyer qui sont souvent injustifiées et que, sans un contrôle obligatoire et universel des loyers appuyé par un registre des loyers, les ménages locataires subissent des augmentations abusives de loyer qu'ils ne sont pas en mesure de contester. Ces pratiques, selon nous, mettent en péril le droit au logement et le droit au maintien dans les lieux des locataires, qui est pourtant la pierre angulaire du droit au logement au Québec.

Malheureusement, le projet de loi n° 22 n'adresse aucun de ces enjeux fondamentaux. Le projet de loi n° 22, en fait, cherche à modifier le Code civil afin de permettre d'écourter les délais pour la résiliation de bail dans trois cas particuliers: le décès du ou de la locataire, l'attribution d'un nouveau logement et la résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel.

● (17 heures) ●

Le premier cas, le décès du ou de la locataire. En premier lieu, ce projet de loi veut faciliter pour la succession la résiliation du bail lorsqu'il y a décès. L'article 1939 du Code civil précise déjà que, si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de trois mois. La modification proposée stipule que ce délai peut être différent si les parties en conviennent ou si le logement est reloué dans ce délai. Selon le regroupement, cette modification ne fait que confirmer une disposition législative que la jurisprudence établit déjà. Un survol rapide de la jurisprudence le confirme.

Par exemple, dans une décision des Résidences Soleil, Manoir St-Laurent, le régisseur dit: «En l'occurrence, considérant que personne n'habitait avec la locataire [...] au moment de son décès et qu'un avis était donné le 26 octobre 2007, le bail était résilié avec prise d'effet au 26 janvier 2008.» Et nous soulignons: «À défaut d'autre entente ou d'une nouvelle location du logement dans l'intervalle, le loyer demeurerait payable jusqu'à cette dernière date. Le cas échéant, il y aura lieu d'appliquer un pro rata sur les cinq jours restant du mois de janvier qui en compte 31.»

Alors, cette décision confirme qu'une entente particulière aurait pu être conclue sur un délai autre pour la résiliation du bail. La régisseuse constate également que le logement n'a pas été reloué et que le délai pour la résiliation demeure donc de trois mois. La relocation du logement aurait mis fin au bail. Nous y reviendrons plus tard.

Examinons plus longuement cette décision, car elle met en évidence un autre élément qui soulève l'indignation chez bien des liquidateurs de succession. Dans la décision précitée, la régisseuse précise que le montant du loyer inclut les services accessoires au bail du logement. Dans des résidences pour personnes âgées, les services comprennent généralement les repas, les soins de santé, l'entretien ménager, etc. Or, la jurisprudence établit que, lorsque le bail inclut des services tels des repas, l'entretien ménager, des services de santé, le montant total du loyer convenu doit être payé pour la durée du bail malgré le fait que les services cessent d'être utilisés en cours du bail — c'est nous qui soulignons encore une fois. Dans les faits, cela signifie que les personnes décédées continuent d'être facturées pour des repas que, vous comprendrez, elles ne prennent pas.

Le regroupement aurait aimé... aurait souhaité voir, dans ce projet de loi, une modification à l'article 1892 du Code civil afin de préciser que les services accessoires au bail, tels les repas, ne puissent être comptabilisés au moment du décès du ou de la locataire. Voilà une mesure qui serait venue alléger les frais pour la succession.

D'autre part, le délai de trois mois, lorsque les parties ne peuvent en venir à une entente, est abusif, selon le regroupement. Le projet de loi ne corrige pas ce problème. La personne meurt et doit encore de l'argent. Une autre décision, dans la succession de Huneault et Toulouse (La Marquise), le régisseur s'exprime ainsi: «La preuve démontre que la locataire est décédée au cours du mois de septembre [...] et doit 3 914 \$, soit le loyer des mois de septembre, octobre 2008.» Le regroupement comprend qu'un préavis soit nécessaire pour vider les lieux. Un préavis d'un mois nous semblerait raisonnable, mais un délai de trois mois est inacceptable.

Le projet de loi est également silencieux sur un autre élément. Dans la pratique, les intervenants et intervenantes des comités logement et associations de locataires notent que les propriétaires profitent du délai de trois mois suivant le décès du ou de la locataire pour entreprendre des travaux dans le logement tout en continuant de réclamer le loyer. Afin de régler ce problème, il aurait fallu ajouter, à l'article 1939, que la résiliation prend effet si le locateur prend possession du logement pour quelque motif que ce soit.

Ici encore, le projet de loi est muet, alors qu'on a précisé dans le projet de loi un alinéa disant que le logement soit libéré par le locataire. D'un côté, on vient préciser pour le locataire qu'il doit avoir ramassé tous ses effets — on peut se demander combien d'effets doit-il rester pour que le loyer soit encore dû — alors que le propriétaire pourrait entreprendre des travaux dans un logement et continuer de percevoir les loyers.

J'aimerais ici vous citer la décision Picard, que je n'ai pas citée dans le mémoire, mais que j'ai à portée de main. Alors, la régisseuse dit: «Dans la présente affaire, la locataire a profité du départ de la locataire afin d'effectuer une

rénovation du logement. [...]En l'espèce, la résiliation aurait dû survenir au début des travaux.» Et je pourrai déposer la décision un peu plus tard.

Donc, pour nous, le délai de trois mois pour la résiliation est inadmissible, autant dans le cas du décès de la locataire que lorsqu'il s'agit d'une personne qui se voit attribuer un logement à loyer modique ou une personne qui est admise dans un centre d'hébergement. Souvent, ces locataires sont démunis, sont en situation de pauvreté, mais devront payer trois mois de loyer si le logement n'est pas reloué ou qu'aucune entente n'intervient entre les parties. Et je vais laisser ma collègue vous présenter la prochaine section.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Avant de continuer, si vous avez un document à déposer, il faut nous le donner.

Mme Émond (France): Ah, tout de suite?

Mme Dionne (Nicole): Voilà. Donc, en deuxième lieu, le projet de loi cherche à faciliter la résiliation du bail pour le, la locataire qui se voit attribuer un logement à loyer modique; qui est, en raison d'une décision du tribunal, reloué dans un logement équivalent correspondant à ses besoins; qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou qui, étant une personne âgée, est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins longue durée ou dans un foyer d'hébergement.

Le projet de loi modifierait l'article 1974 du Code civil en ajoutant, dans le deuxième alinéa, que le délai de trois mois pour résilier son bail peut être autre si les parties en conviennent ou dans le cas d'une relocation du logement.

Encore une fois, selon le regroupement, cette modification législative ne fait que confirmer ce que la jurisprudence établit. Un examen de la jurisprudence le confirme, il est toujours possible de prendre une entente, et la relocation d'un logement met fin aux obligations du ou de la locataire.

La décision qui suit, on allègue que le «locataire allègue avoir averti le locateur de son départ suite à son admission dans un centre d'hébergement en date du 17 décembre 2009, et qu'une entente avait été convenue voulant qu'elle puisse quitter ce logement et qu'elle s'engage à payer les trois mois de loyer qu'elle doit, suivant l'article 1974 du Code civil. Cependant, il fut ajouté dans l'entente ce qui suit: La résiliation prendra effet dans trois mois à moins que la chambre ne soit louée avant ce délai. Si la chambre était louée, le bail tombe [et est] non existant.»

En dépit du fait que le propriétaire ait reloué la chambre, ce dernier s'adresse au tribunal pour réclamer les loyers sous prétexte qu'il n'aurait pas pu louer la chambre pendant toute la durée du délai de trois mois. Dans sa décision, la régisseuse confirme la validité de l'entente, n'en déplaie au propriétaire dans ce cas-ci. La régisseuse s'exprime ainsi: «Au terme de la preuve soumise, le tribunal estime que la locataire n'a pas à payer les trois mois qu'elle s'était engagée à payer, car l'entente prévoyait qu'aucun mois ne sera payable si cette chambre était louée par le locateur.»

Dans le cas de la résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel, cette dernière modification est identique à la seconde, mais s'applique dans le cas d'une résiliation particulière, donc dans les cas de personnes victimes de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel. Encore une fois, ici, on peut examiner la jurisprudence qui confirme que les obligations du ou de la locataire cessent en cas de relocation du logement.

Dans la décision qui suit, le propriétaire conteste la validité de l'avis de résiliation de bail en raison de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel, suivant l'article 1974, alinéa un, car l'avis n'inclut pas l'attestation d'un officier public, tel que requis par la loi. Le propriétaire reçoit finalement cet avis en mars 2009. Il reloue le logement en mai 2009.

La régisseuse conclut ainsi: «Considérant que le locateur insiste pour que cet avis de résiliation ne prenne effet qu'à compter du moment où on lui remet une attestation — soit le 18 mars — ceci a pour conséquence que le bail aurait pris fin au plus tard trois mois après que cet avis ait été donné de façon conforme. Toutefois, le logement a été reloué le 1er mai 2009, et les obligations des locataires cessent à cette date.»

Donc, à la lumière des extraits de jurisprudence que nous vous avons fait part, il est clair que déjà la tendance des décisions de la Régie du logement vont en ce sens, c'est-à-dire qu'à partir du moment où le logement est reloué, à partir du moment où le propriétaire utilise le logement aux fins d'un autre locataire, évidemment le bail des locataires prend fin. Donc, dans ce cas-ci, en tout cas, dans les exemples qu'on vous a donnés, on ne pense pas qu'actuellement le projet de loi va préciser ou amener autres éléments juridiques de ce point de vue là. Je laisse la suite à ma collègue.

Mme Émond (France): En fait, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec ne s'oppose pas au projet de loi, car, comme nous croyons l'avoir amplement démontré, les nouvelles modifications au Code civil ne font que confirmer ce qui, dans la pratique, se fait déjà. Et, comme le disait si bien Montaigne, c'est une belle harmonie quand le faire et le dire vont ensemble.

Ceci étant dit, le regroupement déplore que le projet de loi se contente de si peu quand, au départ, l'intention du législateur était de faciliter la résiliation de bail. Autant dans les cas d'attribution d'un nouveau logement que dans les cas de décès, ou de violence conjugale, ou d'agression à caractère sexuel, le regroupement revendique que le délai de résiliation du bail soit d'un mois sans répercussion légale et financière.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Il vous reste à peine deux minutes.

Mme Émond (France): C'est exactement ce dont j'ai besoin. D'autre part, le regroupement demande qu'en cas de décès du ou de la locataire les frais accessoires au bail, notamment les frais de repas, ne soient pas comptabilisés dans le

loyer. Ces deux seules mesures viendraient réellement faciliter la résiliation de bail dans des cas où, il va sans dire, l'avis de trois mois cause un préjudice certain pour les ménages les plus démunis.

● (17 h 10) ●

Le regroupement, il va sans dire, aurait souhaité que l'on prenne l'opportunité du projet de loi pour répondre aux besoins des locataires, étant donné que les conditions de logement continuent de se dégrader au Québec: le taux d'inoccupation est sous le seuil de 3 %, il y a une hausse marquée et soutenue du coût des loyers, le droit d'accès au logement est limité par la collecte de renseignements discriminatoires. Les problèmes de logement se font d'autant plus ressentir pour les ménages à faibles revenus dans le contexte actuel de privatisation, de tarification des services publics et de santé, de hausse des tarifs d'hydroélectricité et de hausse des frais de scolarité.

Le regroupement voudrait et exige la protection du parc locatif, un vrai contrôle des loyers par l'instauration d'un registre des baux, la réduction des délais d'audience à la Régie du logement, le respect du droit au maintien dans les lieux, l'encadrement juridique de la recherche de logement. Et notez que ces revendications reçoivent l'appui de dizaines de groupes populaires, communautaires et associatifs ainsi que celui de leurs membres un peu partout à travers la province. Je m'arrêterai ici.

Document déposé

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): C'est parfait. Merci pour la présentation de votre mémoire. Et j'accepte le dépôt de votre document, nous allons faire des copies.

Maintenant, nous débutons par le groupe parlementaire formant le gouvernement. Mme la ministre, à vous la parole.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. Tout d'abord, félicitations pour l'excellence de votre mémoire, Mmes Dionne et Émond. Je dois vous dire que, d'entrée de jeu, je veux vous réconforter, la consultation se fait aujourd'hui, alors vous êtes à la bonne place au bon moment.

Si on fait une consultation particulière, c'est pour voir comment on peut bonifier ce projet de loi là. Si le projet de loi n'a pas toutes les dents nécessaires, est-ce qu'on peut lui en donner, est-ce qu'on peut progresser, est-ce qu'on peut aller plus loin tout en gardant un équilibre?

Je ne cesse de le dire, et tout le monde m'a entendue: Comment faire en sorte que le cœur et la tête puissent composer ensemble, protéger les tout petits propriétaires — parce qu'il y en a, ce ne sont pas tous de très gros propriétaires, il y en a qui sont propriétaires de moins de... d'un duplex ou d'un triplex — sans stigmatiser, entre autres, les personnes âgées, là où on ne voudrait pas louer un logement à une personne qui vieillit sous prétexte que: Ah! elle va quitter pour aller en CHSLD, puis, moi, je serai pris avec le logement, comment en même temps protéger les personnes vulnérables? Et vous en avez parlé qu'il y a différentes catégories. Et ça, ça fait partie...

Je ne le savais pas, moi, au départ, que, l'article 174, là, tel décès, les personnes handicapées, les loyers modiques puis, bon, et qu'en 2005 il y avait eu une consultation particulière et qu'il y avait eu une modification. Et cet équilibre-là est fragile, compte tenu que notre population est extrêmement vieillissante. On est la deuxième société au monde après le Japon à vieillir aussi rapidement. 26 % de personnes en 2031. Et mon collègue de l'opposition qui est juste ici, de Sainte-Marie—Saint-Jacques, disait, puis il a raison, il a raison: Quand on légifère ici, il faut penser pour des années à venir. Est-ce qu'on légifère pour rien? Est-ce qu'on légifère correctement?

Quand vous dites finalement... vous dites que c'est correct, mais... C'est correct parce que vous êtes gentilles. Mais vous dites qu'on aurait pu aller pas mal plus loin, entre autres, lors du décès, qu'il ne devrait pas y avoir de frais afférents comme les morts mangent. Deuxièmement, vous pensez qu'on aurait dû partir de trois mois à un mois. C'est bien ça?

Mme Émond (France): ...vous avez bien compris.

Mme Blais: Et qu'on aurait dû couper comme la poire en deux, en ce sens qu'il devrait y avoir un bail puis il devrait y avoir l'annexe au bail de l'autre côté. Et, quand, à un moment donné, la personne quitte son logement, elle n'a pas à payer l'annexe au bail. Non?

Mme Dionne (Nicole): En fait...

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne, à vous la parole.

Mme Dionne (Nicole): Merci. En fait, les services ne sont pas toujours spécifiés dans une annexe, parfois ils font partie intégrante du bail. Donc, on parle beaucoup de cas de personnes dans des résidences avec services, mais le projet de loi, vous avez bien compris qu'il touche à beaucoup plus que ça aussi. Alors donc, parfois, dans les résidences, il peut y avoir seulement que des services de cafétéria ou autres, mais c'est parfois déjà inscrit au bail. Ça fait que, donc, il faut bien comprendre que toute annexe au bail fait partie intégrante du bail, alors ça ne peut pas être dissocié.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Oui, je cherche des pistes de solution pour avancer. Je suis quelqu'un qui fait de tout petits pas dans la vie là, qui avance. Alors, est-ce que vous avez envisagé une position entre le trois mois et le un mois?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Un mois. C'est notre position, c'est notre revendication. Parce qu'il faut bien comprendre que toutes les personnes qui sont touchées par l'article 1974 et les différents alinéas sont toutes des personnes à faibles revenus. Donc, il y a toujours une question d'appauvrissement des ménages. Par exemple, des locataires qui obtiennent un logement dans un HLM, par exemple, doivent continuer à payer leur loyer privé pendant une période de trois mois. Si les propriétaires savent que les locataires ont trois mois à payer, il serait étonnant qu'il y ait un effort vraiment soutenu pour relouer ou remettre le logement en location rapidement. Donc, nous, notre position, c'est vraiment que le délai d'un mois, il est le délai maximal.

On pense aussi, par exemple, aux femmes victimes de violence conjugale. Trois mois, c'est long, dans un logement où notre vie est parfois en danger. Alors, nous, dans ce cas-là, notre revendication est vraiment la plus courte possible, c'est-à-dire un mois, qui serait, pour nous, un maximum. C'est d'ailleurs ce qu'on a toujours revendiqué. Et, pour ce qui est du comité qui a travaillé au niveau de l'amélioration de l'article 1974 dans les cas de femmes victimes de violence conjugale, ça a toujours été la position aussi qui a été portée par notre regroupement.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Mme Dionne, on voit que vous protégez les personnes vulnérables, mais il y a aussi des personnes âgées qui ont beaucoup plus d'argent qui sont dans des résidences luxueuses, là, et... Oui, ça existe aussi, et ce n'est peut-être pas la majorité, mais ça existe, puisque ces résidences-là existent et qu'il y a des personnes à l'intérieur de ces résidences-là qui bénéficieraient aussi de la même loi, c'est-à-dire partir de trois mois à un mois. Donc, je voulais juste le remettre en contexte.

Vous savez, pendant la consultation particulière, on a cheminé, entre autres, avec la Régie du logement pour dire qu'il serait obligatoire au bail de mettre, par exemple, clairement sur le bail que le propriétaire... admettons qu'on a une position de trois mois, de mettre clairement sur le bail que le propriétaire a l'obligation d'aviser le locataire lorsque, par exemple, le bail est reloué, qu'il y aurait une obligation de faire parvenir un avis. On a même discuté de sanction, de pénalité. Je veux vous entendre là-dessus.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): En fait, d'abord, ce serait difficilement applicable dans l'ensemble des cas parce que, par exemple, les locataires qui décèdent, alors ce serait la succession, c'est plus complexe d'avoir les coordonnées. Les locataires qui obtiennent un logement HLM fournissent un avis qui confirme qu'ils ont un logement dans un HLM, ils n'ont pas nécessairement l'obligation de donner leur nouvelle adresse, d'une part. On a toujours aussi regardé dans les cas... vous savez, dans le bail, il y a la section G qui demande au propriétaire d'indiquer le prix le plus bas payé dans les 12 derniers mois, on a aussi regardé la possibilité d'émettre des sanctions quand cette section obligatoire n'est pas complétée. Ce n'est pas possible, la Régie du logement n'a pas le pouvoir d'émettre des sanctions là-dessus. Donc, je ne suis pas sûre que ce serait l'avenue, par exemple, d'ajouter au bail que le propriétaire doit informer, à cause des délais.

Nous, ce qu'on recommande aux locataires, c'est d'avoir des gens qui sont en mesure d'aller vérifier à leur ancien logement, par exemple, si le logement est occupé par un nouveau locataire ou est-ce que le propriétaire, par exemple, utilise le logement pour faire des rénovations et de le relouer beaucoup plus cher. Je comprends que ça demande aux gens de faire une démarche pour aller vérifier ça, mais d'indiquer au bail une obligation du propriétaire, ce serait d'ajouter une autre obligation aux propriétaires qu'ils ne respectent pas, puisqu'il y a déjà des obligations qui sont actuellement non respectées.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Mme la Présidente. Vous avez l'expérience, vous avez beaucoup d'expérience, vous deux. Depuis qu'il y a eu une modification en 2005 pour les femmes victimes de violence conjugale ou d'agression sexuelle, qu'est-ce que ça a donné, la modification au Code civil?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): En fait, je ne sais pas au niveau du regroupement, mais, nous, dans notre organisme, je vous dirais que notre pratique auprès des femmes — parce que ce sont beaucoup plus les femmes qui sont victimes de violence conjugale, même si la loi correspondait... ou en tout cas cherchait à protéger l'ensemble de la population — il reste que, dans la pratique terrain, nous, on préfère référer ces situations-là dans les groupes de femmes, les centres d'hébergement, parce qu'ils développent... ils ont une expertise plus importante et plus sensible sur la question de la violence conjugale.

Je vous dirais que, dans nos bureaux, la difficulté, c'est d'aller trouver des attestations, des commissaires à l'assermentation. Il y a une démarche judiciaire et bureaucratique qui est assez lourde, ce qui fait que c'est pour ça que, nous, en tout cas comme organisme de base — moi, je travail au BAIL, ici, à Québec — on préfère référer les femmes dans les organismes qui travaillent essentiellement auprès des femmes. Ils sont plus sensibles à la question et ils ont développé des trucs et des connaissances plus sensibles.

● (17 h 20) ●

Mme Blais: En terminant, ce que vous dites, là, c'est que, pour vérifier si le logement est reloué, ça prend presque des... enquêteurs, là?

Mme Dionne (Nicole): Bien, en fait, ce qui est difficile, c'est quand il s'agit de violence conjugale. Évidemment, on ne demande pas aux femmes d'aller vérifier dans leur logement si le logement est reloué. Évidemment, ce n'est pas possible dans ce cas-là. Dans les cas où les locataires obtiennent un HLM, par exemple, maintenant les délais pour obtenir le logement, à partir du moment où on confirme que le logement est là et le moment où le locataire déménage, des fois il peut y avoir déjà deux mois parce que le logement HLM, il n'est pas tout à fait prêt. Dans les cas, par exemple, au niveau des résidences pour personnes âgées, quand la personne décède ou qu'elle est transférée, souvent ce sont les membres de la famille qui ont cette tâche-là, ce n'est pas évident.

Mais, nous, on travaille beaucoup auprès de l'entourage de la personne pour s'assurer qu'il n'y a pas d'abus dans ce cas-là. Dans plusieurs situations, au bureau, on nous soumet aussi que les propriétaires vont réclamer les trois mois immédiatement aussi. Alors donc, parfois on nous appelle, le chèque est déjà versé et endossé, et c'est plus difficile pour les locataires d'aller chercher... récupérer cet argent-là, parce que les délais à la Régie du logement en dommages et intérêts sont de près de deux ans. Alors donc, ce n'est pas simple, la situation.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Je dois vous interrompre. Alors, je cède la parole aux députés de l'opposition. Le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques. À vous la parole.

M. Lemay: Merci, Mme la Présidente. Alors, bonjour, mesdames, soyez les bienvenues.

Avant vous, et plusieurs l'ont fait également, le réseau, tout à l'heure, nous a sensibilisés au fait, entre autres, que les choses ne sont pas si simples, que les services qui sont prévus ou non au bail, là... on n'entrera pas dans ce débat juridique là, mais que, dans le fond, eux, la Fédération des OSBL d'habitation, eux, comme un propriétaire privé, doivent un peu prévoir, c'est-à-dire prévoir les coûts associés à la nourriture, prévoir les coûts associés à des soins, que ces soins-là soient légers ou moins légers.

Donc, à supposer que des gens puissent quitter dans le mois, ça pourrait déstabiliser l'organisation. Parce qu'il y a beaucoup d'organisations sans but lucratif, n'est-ce pas, qui offrent aussi des... qui ont des locataires du type dont on discute actuellement. Donc, ça viendra un peu déstabiliser ces organisations-là, parce qu'eux doivent prévoir les coûts associés aux différents services, encore une fois, que les services soient, disons, plus importants ou moins importants, là. Ce qu'ils nous ont fait valoir, c'était surtout en termes de nourriture, parce que c'est le gros service qui est offert. Donc, si les gens quittent après un mois, pour eux... Qu'avez-vous à répondre à ces... disons, à cette inquiétude-là qui nous a été partagée avec nous tout à l'heure? Mais il y en a d'autres qui l'ont fait aussi, là, ce n'est pas les seuls, c'est juste que ce sont les derniers en titre.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Émond.

Mme Émond (France): Merci. Moi, je suis beaucoup plus inquiète pour les locataires ou les successions qui sont pauvres, qui n'ont pas beaucoup d'argent et qui sont incapables de payer des repas qui n'ont pas été pris pendant trois mois. Je comprends que les centres d'hébergement, que les OSBL peuvent avoir des frais, et c'est pour ça que, nous, on serait d'accord qu'on ait un préavis d'un mois pour que les gens aient le temps de se retourner. Mais, pour la succession, de devoir payer les services, pendant trois mois, les repas qu'on ne prend pas, c'est souvent énorme.

Et j'aimerais profiter de l'occasion de votre question pour... La Régie du logement, lorsqu'elle est venue à la commission, a dit qu'il y a un courant jurisprudentiel lorsqu'il y a un litige qui est amené devant elle et que, dans ce courant-là, on dit, d'un côté, une tendance qui dirait: Les services ne sont pas inclus dans le loyer et ne doivent donc pas être payés, et une autre tendance jurisprudentielle qui dirait que les services font partie intégrante du bail et qu'ils doivent donc être payés. Et ça, ça fait quand même des montants qui sont assez importants. Nous, dans notre petite recherche de jurisprudence, on n'a trouvé aucune décision, depuis 2003, qui dit effectivement qu'on pourrait ne pas inclure les services dans le loyer. Donc, la tendance jurisprudentielle lourde, c'est à l'effet que ces services-là sont inclus.

Donc, si le logement n'est pas reloué, s'il n'y a pas d'entente entre les parties, et qu'il y a décès, et que les services incluent les repas et d'autres soins, la succession va devoir payer des montants énormes pendant trois mois. Et je pense que le législateur devrait aller du côté des ménages locataires les plus pauvres et non pas du côté des centres d'hébergement ou des établissements.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: Oui. Merci, Mme la Présidente. Vous parlez des décès, moi, je vous parle aussi, disons, de l'autre volet, ceux qui ont un document... Donc, j'imagine, c'est la même réponse. Ceux qui s'en vont en HLM, en CHSLD, j'imagine, là, par logique, ça devrait être un mois, là.

Mme Émond (France): C'est encore pire, parce que, là, c'est clair, ceux qui s'en vont dans un HLM, c'est clair que c'est des gens qui sont extrêmement démunis. Pour réussir à obtenir les... Vous avez vu comment la liste de requérants et de requérantes est longue? Donc, pour réussir à obtenir un logement, il faut qu'on soit dans une situation financière très précaire. Ces gens-là sont incapables de payer trois mois de loyer, là.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député.

M. Lemay: O.K. Je retire mes paroles encore. Les personnes... Je vais arrêter d'ouvrir la porte toute grande, là. Les aînés, est-ce que c'est la même chose, un mois?

Mme Émond (France): Un mois dans tous les cas.

M. Lemay: Dans tous les cas. Bon. Moi, c'est tout. C'est clair, là, le mémoire est assez clair.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Oui? Alors, je cède la parole à Mme la ministre.

Mme Blais: De toute façon, on ne serait pas capable de traiter une catégorie au détriment des autres catégories. Ça, c'est la première des choses. Je pense que les juristes ont été assez clairs avec moi. Je ne suis pas une juriste, là, mais il faut qu'on traite toutes les catégories. Dans le cas des personnes qui obtiennent un loyer modique... il y a beaucoup de personnes âgées qui obtiennent aussi un HLM, mais, souvent, le... toujours, le HLM va défrayer les coûts des premiers trois mois si le logement n'est pas reloué. Donc, il n'y a pas comme un double loyer, là, tu sais, il y a vraiment quelque chose qui se passe, et on nous le disait dans le cas des OSBL d'habitation, qui, souvent, absorbaient également le coût. C'est dans d'autres situations où c'est vraiment très complexe.

Donc, si on allait dans le sens de ce que vous proposez, il faudrait que ça soit un mois pour toutes les catégories. Comment je me place, moi, en tant que législateur, par rapport aux petits propriétaires, aux 243 000 petits propriétaires? C'est quoi, la position que je dois avoir? Moi, c'est la question que je vous pose, là. Je vous le dis, là, je suis en train d'essayer de jongler entre la meilleure position possible pour le bien commun, l'ensemble.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Très brièvement. Je comprends que c'est complexe, mais, nous, on a fait le choix de travailler auprès des ménages locataires. Et je vous dirais que je serai toujours du côté des ménages locataires, quels que soient leurs revenus, parce qu'un ménage locataire est toujours plus pauvre que le plus petit des propriétaires. Et donc c'est dans ce sens-là que, nous, on maintient notre revendication d'un mois, parce que, même si on est un petit propriétaire, on a des revenus.

Et souvent, même si, effectivement, dans certaines résidences, il y a des gens âgés qui ont des revenus importants de retraite, ce qui est une minorité... Vous avez fait le tour du Québec, vous avez bien vu que les personnes âgées étaient très majoritairement pauvres. Alors, moi, quoi qu'il arrive, on sera toujours du côté des personnes à plus faibles revenus. Et on pense qu'à un mois on va avantager un groupe de la population les plus défavorisés.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre? M. le député de Maskinongé.

M. Diamond: Merci, Mme la Présidente. Mme Dionne, Mme Émond, vous savez, on est en commission parlementaire, on a entendu beaucoup de mémoires. Il y a des gens qui sont venus nous présenter des mémoires, qui nous ont parlé souvent soit d'un mois, deux mois, trois mois de location. Mais, moi, j'aimerais ça vous poser la question: Quelles sont les mesures qui pourraient être mises en place pour assurer le soutien et l'accompagnement aux locataires qui résilient leur bail?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne.

Mme Émond (France): Qu'est-ce que vous voulez dire?

Mme Dionne (Nicole): Oui, ce n'est pas très clair.

Mme Émond (France): Pouvez-vous préciser votre question?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): M. le député.

M. Diamond: Quelles sont les mesures qui pourraient être mises en place — c'est beau? — pour assurer le soutien de l'accompagnement aux locataires qui résilient leur bail?

Mme Dionne (Nicole): Bien, en fait, ce que je vous dirais, c'est: Plus la loi est claire, plus elle est connue, mieux ça se passe. Notre travail, et la grande partie de notre travail, c'est d'informer les locataires, c'est aussi ça, parce qu'il y a des lacunes au niveau de la connaissance de la loi. Il y a des lacunes au niveau aussi du bail lui-même. Il y aurait des choses à ajouter au formulaire-bail. D'ailleurs, l'article 1974, quand il a été amélioré, je dirais, il devait faire partie du nouveau formulaire, ce qui n'a encore toujours pas été fait.

Donc, si effectivement on a une meilleure information... C'est la seule façon d'aider, c'est d'informer les gens, de les outiller, et après les gens se prennent en charge. L'idée n'est pas de les accompagner dans toutes les démarches. Nous, notre approche est beaucoup plus d'outiller les gens afin qu'ils deviennent autonomes par rapport à leur situation. Donc, l'information serait, pour moi, le meilleur outil pour soutenir les locataires dans les démarches de résiliation de bail, sinon, bien, les groupes logement, comme les membres du regroupement, sont là pour ça aussi.

● (17 h 30) ●

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Est-ce qu'il y a d'autres questions? Mme la ministre.

Mme Blais: Bien, moi, oui, j'aimerais vous dire que je suis très contente que vous soyez ici. Moi, je trouve ça fabuleux, cette commission parlementaire parce que ça nous permet vraiment de cheminer. Puis, tout le monde le sait, il y a

un autre projet de loi, le projet de loi n° 16. Vous ne nous avez pas parlé là-dedans, dans votre projet de loi, du... On parlait de foyers d'hébergement qui date de 1991. C'est un peu complexe. Que veut dire aujourd'hui un foyer d'hébergement? Alors, est-ce que vous avez réfléchi à cette question-là?

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Bien, en fait, non, on n'a pas eu de discussion, nous, à l'intérieur du regroupement, pour cette définition-là, mais je vous dirais qu'au quotidien effectivement ça pose problème. La tendance était que, dès que les personnes âgées allaient dans une résidence avec services, on pouvait faire appliquer l'article 1974. Mais on s'est rendu compte qu'il y a une nouvelle tendance jurisprudentielle qui dit qu'effectivement il faut que ce soit vraiment... les services offerts soient plus importants que ceux dans la résidence dans laquelle on est, parce qu'avant on pouvait, soit dans une résidence actuelle, aller dans une autre résidence. Mais actuellement on essaie de restreindre un peu cette définition-là.

On a voulu élargir un peu parce que... se mettre au goût du jour, mais on sent qu'il y a une restriction par rapport à ça. Et «foyer d'hébergement», vous savez, ça n'existe plus dans le langage courant. On parle de résidences avec services, on parle de centres hospitaliers et de soins longue durée privés ou publics, mais «foyer d'hébergement», ce n'est plus dans le langage terrain, je vous dirais.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Ce serait donc finalement les personnes âgées qui reçoivent un certificat médical et qui doivent déménager en raison de perte d'autonomie pour obtenir des soins de santé.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Bien, en fait, tout à fait, parce que, dans les cas où on demande des documents qui confirment que la personne va dans un centre de soins longue durée, par exemple, on demande des documents. Mais ce n'est pas toujours évident, les délais ne sont pas toujours clairs. Et, parfois, en tout cas on a quelques cas, je vous dirais, assez régulièrement malheureusement, c'est que la personne est déjà hospitalisée au moment où il arrive des événements.

Alors, des fois, la personne est à l'hôpital trois ou quatre mois avant de décéder ou avant d'avoir son transfert. Si on avait eu, dès le départ, un certificat reconnu valable, le propriétaire aurait pu avoir cette information-là et la personne âgée n'aurait pas eu à payer les trois ou quatre mois dans sa résidence pendant qu'elle est hospitalisée, par exemple. Donc, un certificat médical aurait été un outil supplémentaire pour faciliter la vie des personnes en fin de vie.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Mme la ministre.

Mme Blais: Bien, je voudrais tout simplement vous remercier pour votre présence, vous dire que, moi, j'ai toujours plaisir à rencontrer des personnes qui sont très engagées dans la société. Et je sens que vous êtes très engagées, que vous aimez passionnément ce que vous faites et que vous défendez les gens pour lesquels vous oeuvrez. Et, ne serait-ce que pour ça, vous m'avez fait passer un moment magnifique ici, à l'Assemblée nationale. Merci beaucoup, mesdames.

La Présidente (Mme Beaudoin, Mirabel): Merci pour la présentation de votre mémoire. La commission suspend ses travaux jusqu'à 19 h 30.

(Suspension de la séance à 17 h 33)

(Reprise à 19 h 33)

La Présidente (Mme Malavoy): Bonsoir, tout le monde. Nous reprenons donc nos travaux. Nous avons maintenant quorum, et je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je vous demande de vérifier que vos téléphones sont silencieux.

Et surtout je vous rappelle que nous sommes réunis afin de procéder à des consultations particulières et de tenir des auditions publiques à l'égard du projet de loi n° 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement.

Ce soir, nous avons avec nous — ils sont déjà là — l'Association des propriétaires du Québec et ensuite l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal.

Alors, bonsoir, messieurs, bienvenue à notre commission. Et nous sommes heureux donc de vous recevoir. Vous avez compris que vous avez une quinzaine de minutes pour présenter votre mémoire et, en même temps, vous présenter pour que nous vous reconnaissons bien. À vous la parole.

Association des propriétaires du Québec (APQ)

M. Kostopoulos (Bill): Bonjour, Mme la Présidente, Mme la ministre. Je me présente, mon nom est Me Bill Kostopoulos, je suis avocat pour l'Association des propriétaires. Je suis accompagné ici, à ma gauche, de Me Jean-Olivier Reed, à ma droite, Me Kevin Lebeau, ainsi que par Me Martin Messier.

Donc, je vais débiter avec une brève introduction de l'Association des propriétaires. L'Association des propriétaires a été fondée en 1984 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs au Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans plusieurs dossiers touchant de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles en regroupant plus de 13 000 membres dans toutes les régions de la province du Québec. Cette implication de l'APQ dans tous ces dossiers socioéconomiques concernant l'habitation s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

De plus, l'APQ, par son partenariat avec le RPHL, soit le Regroupement des propriétés d'habitations locatives, en 2003, a créé une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause ainsi que les intérêts des propriétaires auprès de tous les paliers de gouvernement, des médias et du grand public.

D'ailleurs, les membres de l'APQ bénéficient de plusieurs avantages, soit des conseils juridiques fournis par des avocats spécialisés dans le droit locatif ainsi que dans la copropriété. Ils bénéficient également de la représentation devant la Régie du logement et la Cour du Québec. Ils bénéficient aussi d'un logiciel exclusif à l'attention des membres, qui permet d'obtenir des fiches de crédit chez soi afin de suivre l'évolution ainsi que les résultats de leurs enquêtes.

De plus, parmi les avantages, ils comptent aussi des enquêtes de prélocation complètes — soit au niveau du crédit, au niveau de l'emploi, au niveau des dossiers civils et criminels, tout antécédent judiciaire également — traités sept jours sur sept. De plus, ils bénéficient également de multiples conseils dans plusieurs domaines touchant l'immobilier résidentiel et la copropriété.

L'association publie également un journal mensuellement qui permet d'offrir de l'information pertinente sur l'habitation pour tous leurs membres et de faire profiter de façon régulière des rabais avec des partenaires exclusifs.

On produit également un site Internet qui est également mis à jour de façon quotidienne, qui est réservé aux membres de l'Association des propriétaires. On offre également plusieurs réunions d'information sur le monde de l'immobilier et de la copropriété avec des conférenciers de marque invités.

Donc, forte de ses nombreuses rencontres avec les différents gouvernements ainsi qu'avec la Régie du logement, l'APQ est toujours au cœur du domaine locatif et soutient grandement la cause des propriétaires et des gestionnaires partout au Québec depuis plus de 25 ans.

Donc, l'Association des propriétaires est heureuse de participer aujourd'hui aux consultations données pour le projet de loi n° 22, et nous partageons également la volonté de Mme Marguerite Blais, ministre responsable des Aînés, afin de clarifier un article de loi pour protéger les personnes âgées au Québec. Donc, je cède maintenant la parole à mon collègue Me Jean-Olivier Reed.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Reed, oui.

M. Reed (Jean-Olivier): Mme la Présidente, Mme la ministre, Mmes et MM. les ministres, le projet de loi n° 22 aujourd'hui devant nous vise à empêcher une situation qui fait en sorte que certains propriétaires pouvaient bénéficier, pour certains mois, d'une double facturation de loyer pour le même mois et pour le même logement, d'une part, pour les locataires qui avaient envoyé leur avis de non-renouvellement, de résiliation de bail et qui devaient, bon, assumer le loyer pour un dernier trois mois, et d'autre part, un nouveau locataire qui assumait un nouveau loyer après que le locataire ait libéré le logement. Donc, en l'absence d'information des deux parties, l'ancien et le nouveau locataire, le propriétaire bénéficiait d'une double facturation.

Après analyse de la proposition sur la table aujourd'hui, nous constatons que ces modifications visent à codifier une situation assez claire dans la jurisprudence depuis de nombreuses années. Néanmoins, le fait de codifier cette situation nous permettra à un plus grand nombre de propriétaires de connaître cette situation et de procéder à cette utilisation inadéquate de la loi. De prime abord, l'Association des propriétaires est entièrement favorable à cette modification, qui favorisera une meilleure compréhension de la situation tant pour les propriétaires que pour les locataires.

En fait, le nouveau projet de loi instaure une nouvelle terminologie. On parle ici de la terminologie «étant libéré par le locataire». Anciennement, l'ajout de cet article facilitera, en effet, le processus de relocation, puisqu'il autorisera, en fait, le propriétaire à relouer le logement et de signer, en fait, un nouveau bail avant la fin du délai de trois mois sans autre formalité. Il sera possible d'utiliser ce processus uniquement lorsque certaines conditions particulières seront satisfaites. On a décelé que, premièrement, il faut un avis de résiliation envoyé par le locataire. Cet avis doit être conforme à la loi. Il doit être aussi accompagné d'une attestation comme quoi il est, bon, dépendant de l'article, soit admis dans un centre d'hébergement ou soit par... la personne autorisée à lui autoriser la résiliation de bail, donc, et que le logement soit vide. Alors, on comprend que toutes ces conditions doivent être cumulatives pour qu'on puisse parler de relocation sans autre formalité.

● (19 h 40) ●

Alors, l'Association des propriétaires considère que c'est un effet positif pour tout le monde dans la situation actuelle. Le propriétaire n'aura plus nécessairement d'entente de résiliation de bail à signer avant la relocation pour se protéger. Auparavant, pendant le délai de trois mois, le locataire continuait à payer son loyer et pouvait utiliser le logement comme bon lui semble. Donc, pour protéger les intérêts du propriétaire, pour ne pas qu'il se fasse accuser de relouer sans autorisation, il devait en faire une entente avec le locataire pour résilier le bail à l'avance. C'est ce qui était prévu dans la loi, sauf entente entre les parties. Donc, à ce moment-ci, au moment où le loyer... le logement va être vide et que les formalités d'envoi de l'avis vont être respectées, le propriétaire pourra considérer que le logement est vide et pourra le louer sans autre formalité.

Dans la majorité des cas, avec la nouvelle interprétation... la nouvelle codification, la signature d'une entente de résiliation de bail ne sera plus pertinente... ou moins pertinente. C'est pour cette raison-là que l'Association des propriétaires considère que la modification va faciliter la relation au jour le jour des locataires et des propriétaires. Dans ces circonstances, nous sommes favorables à la modification.

Dans un autre ordre d'idées, nous vous exposons aujourd'hui que le présent avis ne présente pas de possibilité pour les propriétaires. Donc, ce que je peux vous expliquer, c'est que, dans certaines circonstances, l'avis qui est mentionné dans la loi n'est pas obligatoire. Donc, si une personne décède, l'avis en tant que tel n'est pas obligatoire. Donc, les héritiers ou les personnes qui veulent... Le locataire qui s'en va en centre d'hébergement n'est pas obligé d'envoyer cet avis-là. Donc, on comprend rapidement que, exemple, le propriétaire qui voudrait bénéficier, lui, du logement qui est libre ou qui n'est pas utilisé par le propriétaire puisse aussi, lui aussi, bénéficier de l'avis de trois mois. Je vous explique.

C'est que, dans certains cas, les locataires d'un certain âge bénéficient d'un loyer très avantageux et peu coûteux. Certains héritiers ou certaines personnes profitent de cette situation pour sous-louer ces appartements-là aux 12 mois, en faisant un bénéfice. Donc, les propriétaires, la seule possibilité qu'ils ont actuellement, ça serait de ne pas renouveler le bail à la fin du bail, selon l'article 1944, alinéa deux.

Alors, dans ces circonstances, nous, nous aurions peut-être une suggestion pour que nous puissions faire en sorte que le propriétaire, lui aussi, puisse résilier le bail, moyennant un avis de trois mois, dans les mêmes circonstances que les locataires, puisque nous considérons et nous sommes témoins, à plusieurs égards, que cette situation se passe régulièrement, que les héritiers ou les personnes âgées non seulement ne résilient pas le bail, mais l'utilisent pour faire un profit sur ce logement-là lorsque le logement est très peu coûteux.

Dans le cadre d'un avis de résiliation de bail pour violence ou agression, on parle de 1974.1 ainsi que la modification, il aurait fallu, par exemple, préciser clairement l'effet de cet avis sur le conjoint violent. Parce que, nous, dans notre situation, le propriétaire bien souvent reste avec le conjoint violent puis, lui... le bail n'est pas résilié pour lui. Donc, lui, ce conjoint-là reste sur place ou bien essaie de s'esquiver de ses obligations. Et ce serait une bonne idée de pouvoir expliquer au colocataire que lui demeure responsable de ses obligations dans ces circonstances-là.

Et, dernièrement, dans un autre ordre d'idées, le propriétaire, à la limite le propriétaire résident de ce bloc-là pourrait même à la limite bénéficier de l'article 1974.1. À un moment donné, le locataire violent contre le propriétaire pourrait bénéficier aussi de cet article-là. Ce n'est pas du tout prévu dans la loi actuellement.

Finalement, en tant que recommandation, selon l'article 1974 encore une fois, un nombre grandissant de personnes du bel âge de la société québécoise... il en résulte un accroissement des résidences de toutes sortes. Et je dois vous dire, par mon expérience, que plusieurs propriétaires ont de la misère à se retrouver dans ces circonstances. Vu les différences notables dans les services offerts et les différents degrés d'autonomie qui existent dans les résidences, il serait approprié de permettre aux propriétaires de connaître... et de permettre aussi à la limite que le délai de résiliation serait différent selon le degré d'autonomie des gens.

Donc, nous comprenons très bien, à l'Association des propriétaires, que les personnes âgées qui sont en perte majeure d'autonomie, elles puissent bénéficier de l'article dans les délais de trois mois et puis nous trouvons ça très justifié, le fait que ces gens-là puissent bénéficier au maximum de ces articles-là pour ne pas souffrir plus qu'ils souffrent.

Par contre, ce que nous avons constaté, nous, au fil des histoires qui nous sont exposées, c'est qu'il y a plusieurs personnes âgées qui sont en autonomie complète qui bénéficient quand même de cet article-là pour se rendre dans une résidence autonome. Donc, les propriétaires font en sorte... Le propriétaire se retrouve dans une situation où il sait pertinemment que la personne qui lui envoie l'avis est complètement autonome. Il sait pertinemment qu'il s'en va probablement dans une résidence complètement autonome, et le propriétaire n'est pas en mesure de déterminer, avec l'avis qu'il reçoit, si la résidence à laquelle on fait référence dans l'avis cadre avec la définition du Code civil du Québec.

Donc, le propriétaire... Ce qu'on demande, Mme la ministre, ce serait peut-être d'implanter un système assez simple qui pourrait permettre au propriétaire de vérifier si la résidence cadre dans la loi du Code civil du Québec, parce qu'actuellement le propriétaire qui reçoit un avis n'a aucune idée si la résidence cadre dans la loi. Donc, on n'est pas en mesure, même nous, de dire: Est-ce que la résidence cadre dans la définition? Donc, il serait peut-être pertinent d'instaurer une personne ou un système qui puisse aider les propriétaires à instaurer ce système-là. Puis ça pourrait même faciliter les relations et même éviter d'aller à la régie pour faire déterminer si l'avis ou non est valide ou pas.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Reed, on arrive au terme. Je vais vous demander de conclure. Même, je vais demander le consentement pour dépasser un peu le 15 minutes. Il y a consentement, mais je vous demanderais toutefois de conclure.

M. Reed (Jean-Olivier): Parfait. Bien, écoutez, je vais conclure très rapidement. Compte tenu du peu de temps qu'il me reste, c'est que je vais suggérer à la commission: concernant les délais de trois mois, nous, on suggère le statu quo. Alors, compte tenu du faible taux des augmentations de loyer à chaque année, la majorité des propriétaires d'immeubles locatifs n'ont pas la capacité financière ou un niveau de rentabilité suffisant pour faire face à une incertitude plus grande qu'elle l'est déjà actuellement. Donc, on n'exige pas un plus grand nombre de délai, mais je pense qu'il serait avisé de maintenir le délai actuel compte tenu des autres paramètres, soit des augmentations de loyer et les taux de rentabilité actuels au Québec. Je vous remercie beaucoup.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie beaucoup. Merci. Les autres personnes qui vous accompagnent pourront prendre la parole au besoin lors des échanges. Et je commence les échanges avec Mme la ministre. Et on a convenu, hein, qu'on avait deux périodes d'une dizaine de minutes à chaque fois. Alors, allez-y pour un premier 10 minutes.

● (19 h 50) ●

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. Me Kostopoulos — je suis en face d'une brochette d'avocats ce soir — je vois, au début de votre projet, que vous parlez de «codifier une situation qui était déjà très claire dans la jurisprudence depuis de nombreuses années». Expliquez-moi pourquoi on devrait avoir un projet de loi si c'est déjà si clair.

La Présidente (Mme Malavoy): Qui d'entre vous répond? M. Messier.

M. Messier (Martin A.): Certainement. Mme la ministre, bonsoir. Écoutez, d'entrée de jeu, pour nous, le mérite du projet de loi est de clarifier une situation qui, oui, est déjà existante et fait partie de nos moeurs maintenant, comme propriétaires. Je dois dire que vous codifiez la jurisprudence ce soir, Mme la ministre, avec un projet de loi semblable, mais également les habitudes de la vaste majorité des propriétaires. Ce rôle qu'on nous demande d'exercer, de contribuer au bien-être de la société, on le fait déjà dans une certaine mesure.

Vous savez que ce n'est pas facile pour un propriétaire d'immeubles locatifs d'accepter que, de par la loi, on s'immisce dans une relation contractuelle, donc un bail pour lequel on a prévu une durée fixe. Avec les années, on a accepté ce processus-là par lequel le législateur a permis et permet qu'une situation vienne bouleverser un écrit qui existe entre deux parties privées. C'est chose peu commune dans notre droit, je dirais, de mettre terme à un contrat et donc de bafouer en quelque sorte cette relation contractuelle entre les parties, mais, dans le droit locatif québécois, on est habitué avec cette façon de faire.

Et le mérite de la codification et certains effets positifs dont mon collègue vous a fait part, d'abord, ce fait, pour le propriétaire de pouvoir relouer le logement plus rapidement, nous apparaît comme étant un effet positif pour le propriétaire. Et, quant à l'ensemble des propriétaires et de la clientèle, nos locataires, il y a également... le fait de clarifier une disposition jurisprudentielle permet de lever certains doutes ou de rendre plus accessible cette information. Mais sinon, bien honnêtement, la situation, tant en pratique qu'en loi, elle est déjà actuellement ce qui est prévu au projet de loi.

Mme Blais: Merci beaucoup. Vous parlez et vous avez mentionné, Me Kostopoulos, que vous voulez que ce projet de loi là bénéficie au maximum aux personnes les plus vulnérables. Et pourtant on vient seulement codifier, on ne fait pas un plus, alors qu'une vaste majorité de groupes qui sont passés devant nous ont vraiment demandé à ce que le projet de loi passe de trois mois à un mois.

Alors, comment pouvons-nous faire bénéficier au maximum, par ce projet de loi, de la façon dont vous présentez votre mémoire, aux personnes les plus vulnérables de notre société, c'est-à-dire les personnes qui sont admises dans des CHSLD pour des raisons de santé et qui ne peuvent plus rester dans leur logement?

M. Messier (Martin A.): D'abord, je vais me permettre — Me Kostopoulos, si vous le permettez — de prendre la parole sur cette question, Mme la ministre. Je pense qu'on est déjà au maximum. Vous savez, la majorité des propriétaires québécois, mes collègues l'ont soulevé, ce sont de petits propriétaires et ce sont des propriétaires qui ont des obligations à respecter. Et, oui, je vous l'ai déjà annoncé, le fait qu'on participe déjà de façon active... on nous l'a imposé, soit, mais on participe maintenant en intégrant cette obligation législative que nous impose 1974 et la jurisprudence, dans nos pratiques, ce n'est déjà pas facile.

Vous savez, on signe un bail, nous, pour une durée d'un an. Être propriétaire d'immeubles, là, ça peut avoir l'air simple, mais ça l'est pas toujours. On a des travaux d'entretien, on a une méthode absolument désuète, à la Régie du logement, qui nous rend la vie compliquée dans l'administration d'immeuble, qui nous rend les travaux majeurs très pénibles à absorber. En fait, on essaie d'en faire le moins possible parce qu'il faut maintenir la qualité de vie sur d'autres aspects de nos locataires. Et donc on vit dans un monde très serré.

Et, dans ce contexte-là, comprenez bien que, quand on a un bail d'une durée de 12 mois, puis même si, comme individu, on est extrêmement sensible à ce que les gens peuvent vivre, et je pense que, comme société, on doit l'être, mais il faut voir où est-ce qu'on arrête la responsabilité du propriétaire d'immeuble et où est-ce que la société prend son rôle. Je pense qu'il faut prendre soin de voir la distinction entre les deux. Comme propriétaire d'immeuble, on est un exploitant d'une petite entreprise, quelqu'un qui investit pour son fonds de pension. Et là vous venez nous dire, au mois d'octobre, que mon bail va se terminer trois mois plus tard, alors qu'il n'y a plus personne qui se cherche de logement dans mon secteur d'activité, que ça représente des pertes importantes, que, moi, comme propriétaire, j'aurai des difficultés à affronter les enjeux financiers de mon immeuble — les hypothèques, les taxes, les assurances — et que je mets en péril la qualité de vie des autres locataires de par ce jeu de dominos qu'on est en train d'exercer. Et, même si, comme société, on est 100 % avec vous, il faut voir que, comme propriétaires d'immeubles, dans le cadre de l'exercice de nos fonctions de gestionnaires et d'entrepreneurs, il y a une limite au rôle qu'on doit jouer comme propriétaires et à celui que l'État doit jouer par la voie d'une aide directe aux locataires dans le besoin.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme la ministre, allez-y.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. J'ai une forme de problème entre mon coeur et ma tête par rapport à ce projet de loi, que j'ai moi-même déposé, voyez-vous, avec les personnes les plus vulnérables de la société, avec une catégorisation aussi de groupes à l'intérieur de l'article 174 du Code civil — ce n'est pas moi qui va vous apprendre ça — et le fait aussi qu'il y a des propriétaires, de petits propriétaires qui ne sont parfois pas nécessairement toujours propriétaires puisque c'est l'institution financière qui est encore majoritairement propriétaire de leur maison. Est-ce qu'il y aurait une possibilité acceptable pour vous? Est-ce qu'on pourrait trancher la pomme ou la poire, à quelque part, entre le trois mois et le un mois?

M. Messier (Martin A.): Écoutez, Mme la ministre, à ce sujet-là, je répète que, d'entrée de jeu, les propriétaires sont tout à fait d'accord avec les valeurs soutenues, au fait d'aider les gens dans le besoin. Il faut bien voir qu'on joue avec un phénomène d'insécurité et il faut voir les effets pervers qu'une décision comme celle-là peut entraîner. Je vous

parlais de l'effet domino. Je vous parle de l'effet d'insécurité. Et le fait de faire porter aux seuls propriétaires cette responsabilité-là qu'on a ensemble, comme société, d'aider nos concitoyens et concitoyennes dans le besoin, c'est dangereux. C'est dangereux parce qu'on lance un message au fait que le propriétaire, en achetant un immeuble, contrairement à quelqu'un qui déciderait d'investir soit ailleurs qu'au Québec dans l'immeuble ou soit dans d'autres véhicules d'investissement que l'immobilier, il doit porter, comme contribuable et comme entrepreneur, un fardeau plus grand. Et ça, c'est difficile, comme propriétaire d'immeuble.

Si j'achète un dépanneur, vous ne me demanderez jamais d'aider cette personne-là qui a pourtant besoin d'aliments, le premier du mois, alors que, comme propriétaire d'immeuble, vous me dites: On va rompre le contrat et, à toute date, n'importe quand, en plein hiver, alors qu'il n'y a pas de demande, on est aux prises avec ce fardeau-là. Je pense qu'on est déjà allés très loin.

La Présidente (Mme Malavoy): Vous avez le temps pour une autre question dans ce bloc.

Mme Blais: Je repose ma question: Si on proposait deux mois au lieu de trois mois? Écoutez, il y a des juridictions ailleurs au Canada, c'est un mois, il y en a d'autres, c'est deux mois, ailleurs, c'est trois mois. Est-ce que ce serait quelque chose d'acceptable, là? J'ai comme l'impression que vous vous campez sur votre position, puis il y a d'autres associations...

M. Messier (Martin A.): Bien, écoutez...

Mme Blais: ...qui penchent sur leur position. Et, moi, j'essaie d'être juste et équitable entre les propriétaires et entre les personnes vulnérables. On est la deuxième société à vieillir le plus rapidement. Je ne parle pas des personnes qui déménagent, là, pour déménager dans un logement, je parle vraiment des personnes qui s'en vont en CHSLD, qui sont atteintes de troubles cognitifs, qui ne sont plus capables de prendre soin de leurs biens.

M. Messier (Martin A.): Mme la ministre, je vais être on ne peut plus clair. Si vous voulez être équitable entre les propriétaires et locataires et rétablir l'équilibre dans la société, il faudrait plutôt penser à une méthode différente de soutenir ces individus-là, par une aide à la personne directe, par une aide financière, et ne pas demander au propriétaire, qui exerce déjà son rôle de contribuable, hein, qui participe de façon active à la société, d'en assumer encore plus. Parce qu'on lance un message encore une fois qui désincite les gens...

Aujourd'hui, est-ce qu'on construit beaucoup d'immeubles locatifs? Non. Toutes sortes de facteurs dans ça, mais également un facteur important, c'est le fait qu'au Québec on a tendance à demander au propriétaire d'exercer un grand rôle social, alors que, même si, comme individu, on est prêt à le faire, comme entreprise, ça devient de moins en moins intéressant. Il faut faire attention, notre parc locatif est sérieusement menacé par une attitude comme celle-là, où on fait porter à un propriétaire un rôle plus grand que celui de contribuable, qui normalement devrait être le sien.

Un locataire qui arrive dans une période de sa vie qui est plus difficile est déjà supporté, et, si une aide supplémentaire doit intervenir, qu'elle prenne une autre forme que celle de sortir de la responsabilité d'un propriétaire spécifique d'un triplex qui aura à vivre avec l'insécurité financière et les difficultés que ça soulève.

Quand vous disiez tout à l'heure que les institutions financières sont souvent propriétaires, c'est vrai, et c'est pour ça qu'on se sent souvent entre l'arbre et l'écorce, mais il faut bien voir qu'ils viennent nous voir avant — Dieu nous en préserve! — de reprendre l'immeuble et qu'en passant ils ne laissent rien au passage. Donc, même si, en bout de ligne, ils sont détenteurs d'hypothèques, entre les deux, il y a des gens réels, vivants, insécures, stressés: les propriétaires d'immeubles.

● (20 heures) ●

La Présidente (Mme Malavoy): On va terminer là pour le premier bloc. On reviendra, donc, tout à l'heure. Je passerai la parole au député de Sainte-Marie—Saint-Jacques.

M. Lemay: Merci, Mme la Présidente. Alors, maîtres, au pluriel, n'est-ce pas, peut-être quelques petites questions en cascade. Vous dites, à la page 4: «accompagné de l'attestation». Et vous revenez un petit peu plus loin, à la page 5, et je vous cite: «Actuellement, les propriétaires qui reçoivent un avis d'admission du locataire dans une résidence n'ont aucun moyen de déterminer si les critères sont remplis.»

Habituellement, selon votre expérience et votre expertise, qui signe ce genre d'attestation? Parce que, dans la loi, effectivement, je crois que c'est nouveau, si je ne me trompe pas, «attestation», «accompagné d'une attestation de l'autorité concernée». Je crois que c'est nouveau...

Une voix: ...

M. Lemay: C'était déjà là? Bon, parfait, alors. Mais, selon votre expertise, là, c'est un médecin, un...

M. Reed (Jean-Olivier): Il y a deux situations. Il y a la situation où c'est une personne âgée qui s'en va dans une résidence. Et il y a le 1974.1 où c'est une personne qui a été violentée. Alors, dans l'article 1974, généralement, ce que le propriétaire reçoit, c'est une preuve d'admission dans un centre d'hébergement de longue durée ou bien dans une résidence pour personnes âgées simplement. Il n'y a pas une attestation d'un médecin qui... Et, à de faibles occasions, on reçoit une confirmation d'un médecin à l'effet que la dame doit aller dans un centre d'hébergement. Mais, la plupart du temps, c'est une preuve d'admission dans un centre d'hébergement de longue durée ou bien dans une résidence de personnes âgées.

Dans le cas de 1974.1 pour les personnes violentées, c'est généralement soit la police ou le procureur de la couronne qui, directement, envoie un avis comme quoi sa sécurité est en danger puis il demande de résilier le bail dans les trois mois. Mais c'est très rare qu'on a une attestation médicale de ça.

M. Lemay: Donc, c'est... Excusez-moi, là, on essayait aussi de voir d'autres choses. Mais donc, vous dites, habituellement, c'est un CHSLD qui vous informe.

M. Reed (Jean-Olivier): Oui, c'est ça, exactement.

M. Lemay: Ce n'est pas un médecin, un...

M. Reed (Jean-Olivier): C'est à de très rares occasions, on a vu, c'est directement le médecin qui...

M. Lemay: Donc, vos locataires acceptent... Est-ce qu'il y en a qui ont contesté cet avis-là? Êtes-vous au courant?

M. Reed (Jean-Olivier): Oui. Il y a des jurisprudences à l'effet que ça a été contesté, et dans quelques cas, si je me souviens bien, ça a été... l'avis a été rejeté. Je ne peux pas vous dire dans toutes les circonstances que ça a été rejeté, mais dans certaines circonstances où l'attestation n'était pas présente ou l'avis était hors délai ou bien les compétences de la résidence ne cadraient pas dans la décision.

M. Lemay: Donc, si je comprends bien, on aurait une réflexion à faire ensemble sur: Qu'est-ce que l'attestation, de qui ça vient, qui peut signer ça, qui... Parce qu'un propriétaire qui reçoit ce type d'attestation là se dit: Bon, de qui ça vient? Est-ce que la personne a...

M. Reed (Jean-Olivier): Tout à fait.

M. Lemay: O.K. Bien, je réfléchis tout haut, là, avec vous.

M. Reed (Jean-Olivier): Tout à fait.

M. Lemay: Donc, si je comprends bien, dans les effets positifs que vous citez, tout de suite après, c'est... Et je vous cite encore: «d'où était la nécessité...» Donc, avant, vous deviez signer vraiment une résiliation pour vous libérer vous-mêmes, là. Et là, avec ce qui est proposé par la ministre, ça va se faire de plein droit.

M. Reed (Jean-Olivier): Selon certaines conditions. Une fois que l'avis va être valide et que le logement va être libéré, vous avez raison, ça va faciliter grandement la relocation du logement, effectivement, puis ça va être positif pour tout le monde, effectivement.

M. Lemay: Parce qu'avant, s'il n'y avait pas de signature d'avis de résiliation, vous étiez toujours pris à... le locataire peut revenir, il peut... Bref, vous aviez toujours un contrat comme disait Me Messier tout à l'heure. Vous aviez toujours un...

M. Reed (Jean-Olivier): Absolument.

M. Lemay: Tandis que, là, ça va être... Les documents rentrent, de plein droit vous rentrez dans les trois mois.

M. Reed (Jean-Olivier): Exactement.

M. Lemay: Quand je dis «vous», c'est les propriétaires, là.

M. Reed (Jean-Olivier): Et, si le logement est libéré, effectivement, là...

M. Lemay: Oui, vous pouvez le louer.

M. Reed (Jean-Olivier): ...ça va être plus facile pour tout le monde pour visiter puis faire... relouer, effectivement.

M. Lemay: Justement, parlant de location, avez-vous réfléchi... Je ne sais pas si vous avez écouté un peu nos travaux, là. Avez-vous réfléchi au fait que — malheureusement, on n'a pas de chiffres, je ne sais pas si vous en avez — que plusieurs doutent du fait qu'un propriétaire pourrait profiter de l'occasion de se faire payer les trois mois et, en plus, de louer un mois ou deux mois, donc, d'avoir une double... Avez-vous eu des choses là-dessus? Parce que c'est une discussion que nous avons aussi entre nous, là. On n'est pas en train de dire que les propriétaires sont plus mauvais que les autres, là, mais on se dit que peut-être, de ce côté-là, il y aurait un... Comme le propriétaire a trois chèques d'avance en main...

M. Reed (Jean-Olivier): Honnêtement, pour répondre...

M. Lemay: Comment vous voyez ça?

M. Reed (Jean-Olivier): Bien, honnêtement, je crois que ça va probablement dépendre des régions. Je peux vous parler peut-être de la région de Sherbrooke où le taux d'occupation est assez élevé présentement et je pourrais vous dire que la situation est pratiquement, j'imagine, inexistante à ces endroits-là, parce que c'est plus que trois mois pour relouer le logement. Donc, la double facturation est sûrement peu efficace dans ce cas-là. Mais peut-être qu'à Montréal, sur le Plateau—Mont-Royal, là, je ne pourrais pas vous dire que c'est inexistant, mais on ne peut pas dire que c'est quelque chose qui est nécessairement fréquent. Parce que, de toute façon, comme on a dit, si le locataire s'aperçoit de cette situation-là, il pourrait demander à la cour d'être remboursé de ces mois qu'il aurait payés en double, donc. Et puis c'est...

M. Messier (Martin A.): ...c'est la même situation qui prévaut actuellement. Un propriétaire ou un locataire mal informé, ou mal renseigné, ou mal intentionné, ce qui, on l'espère, arrive le moins souvent possible, mais quelqu'un qui est bien informé et qui est bien intentionné respecte d'ores et déjà dans ses pratiques... Et, d'entrée de jeu, dans les cas qui nous sont soumis, je vous avouerai bien candidement que, si quelqu'un décide de le faire, il ne nous appellera pas pour s'en vanter, c'est bien clair. Mais, selon notre expérience, pour des dynamiques de marché, ce n'est pas une situation qui nous semble revenir. Et, si on se fie au demandes introduites devant la Régie du logement, ça ne semble pas être une situation qui est actuellement très, très fréquente dans le marché.

M. Lemay: Mais la question se pose beaucoup parce que les gens qui effectivement se prévalent de... se prévaudraient de ce nouveau droit-là ne sont pas nécessairement en mesure de faire les vérifications, on s'entend, là. Et, encore une fois, on ne part pas du principe que, comme vous le dites si bien, il y a des gens mal intentionnés et d'autres qui ne le sont pas, mais il reste que, bon, il y a un mécanisme de contrôle, on a été interpellés par ça et on réfléchit, donc d'où ma question.

Toujours dans la même page, la page 4, où vraiment il y a du stock, c'est intéressant, dites-moi, pour l'article... Là, vous revenez à l'article du décès, qui est l'article 1939, voilà. Et là vous dites, votre premier point, là: «Puisque l'avis de résiliation n'est pas obligatoire, certains héritiers devenus...» «N'est pas...» Pouvez-vous m'expliquer un peu cette phrase-là?

M. Reed (Jean-Olivier): Bien, écoutez, pour faire une histoire courte, c'est que les héritiers qui héritent de la situation, finalement, héritent du logement. Le bail n'est pas résilié. Les héritiers regardent la situation et voient, exemple, un quatre et demie à 200 \$ — j'extrapole — eux, sont tentés de peut-être sous-louer le logement pendant longtemps à 1 000 \$ ou 800 \$ et faire un revenu là-dessus. Et c'est dans cette situation-là où notre prétention est à l'effet qu'autant le propriétaire pourrait décider, lui, pour son propre bien, vouloir rénover le logement ou faire ce qu'il veut du logement, pouvoir bénéficier du même trois mois de loyer...

M. Lemay: Résiliation, dans un sens seulement.

M. Reed (Jean-Olivier): Exactement.

M. Lemay: Si on peut résumer, hein... Il y a une résiliation seulement dans un sens. Donc, le propriétaire ne reprend pas possession du logement, d'accord. Et je ne sais pas s'il reste beaucoup de temps, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): On arrive à 9 min 30 s, mais, si vous continuez, ce sera pris sur le prochain bloc. Une dernière question, peut-être?

M. Lemay: Merci. Alors, c'est ce que vous voulez dire, au paragraphe suivant de la ligne que je vous parlais: «Actuellement, dans le cas d'une sous-location...», c'est ce que vous voulez dire, là, c'est que quelqu'un, à 200 \$... c'est ce que vous vouliez dire.

M. Reed (Jean-Olivier): C'est ça, exactement.

● (20 h 10) ●

M. Lemay: Quelqu'un pourrait... un héritier pourrait dire: Moi, je loue ça 1 000 \$ maintenant, je signe un bail de 12 mois...

M. Reed (Jean-Olivier): Parce que l'avis...

M. Lemay: ...en sous-location. Puis, quand on parle de sous-location, le propriétaire, il n'a pas un droit de refus, il n'a pas...

M. Reed (Jean-Olivier): Il a un droit de refus, mais, quand même, dans cette situation-là, l'avis n'est pas obligatoire, l'avis, comme Mme Blais parle, il n'est pas obligatoire. Donc, s'ils ne veulent pas l'envoyer, ils ont le droit de ne pas l'envoyer.

M. Lemay: O.K. Mais ils deviennent propriétaires parce qu'ils sont...

M. Reed (Jean-Olivier): Ils deviennent...

M. Lemay: Bien, ils deviennent locataires officiels parce qu'ils sont les héritiers.

M. Reed (Jean-Olivier): Exactement.

M. Lemay: O.K.

La Présidente (Mme Malavoy): ...

Une voix: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, Mme la ministre.

Mme Blais: Oui, Mme la Présidente. Avant de céder la parole — je sens que mes collègues veulent poser plein de questions — peut-être deux éléments, et j'aimerais des réponses rapides. Si, par exemple, on a un avis obligatoire de la part du propriétaire face au locataire lorsque le logement est reloué, c'est quelque chose qui vous convient, qui vous conviendrait? Un avis obligatoire, le propriétaire avise le locataire que l'appartement est reloué à l'intérieur du trois mois, c'est quelque chose qui vous convient?

M. Messier (Martin A.): Permettez-moi de clarifier ce point-là. Qu'on codifie, en fait, l'obligation pour le propriétaire d'indiquer le moment auquel le logement est reloué?

Mme Blais: C'est ça.

M. Messier (Martin A.): Écoutez, à brûle-pourpoint, comme ça, ça me semble rejoindre cet esprit-là dans lequel on présume que les gens agissent de façon à respecter la loi et que malheureusement quelqu'un qui décide de ne pas le faire et, bon... Quel genre d'avis va-t-il envoyer? Et donc est-ce que c'est seulement un fardeau supplémentaire, un écueil administratif? Et donc, à ce niveau-là, je me questionne sur la pertinence. Mais je n'ai pas de réponse précise à...

Mme Blais: Mais là je suis là pour protéger les aînés vulnérables, là, alors c'est normal que je pose ce genre de question là parce que, moi, c'est ma priorité aujourd'hui. Je comprends qu'il faut protéger les propriétaires, mais il faut aussi que je protège les aînés vulnérables.

Et mon autre question est la suivante, finalement: Si, nous-mêmes, on précisait dans le projet de loi que les personnes doivent déménager — admettons que c'est à l'intérieur de trois mois, hein, admettons, on garde ça comme ça — mais seulement les personnes qui deviennent en lourde perte d'autonomie, c'est-à-dire admises dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence où il y a des soins de santé prodigués à cette personne-là et non pas une personne qui déménage pour aller dans quelque résidence que ce soit parce qu'elle a envie de s'en aller dans une résidence pour personnes âgées et qu'elle est en bonne forme? Parce que j'ai entendu ça, là, de votre part, là. Ça, vous aimeriez ça?

M. Messier (Martin A.): En fait, je pense que ça rejoint l'esprit de ce que vous véhiculez. Ce que vous voulez faire et qu'actuellement il faut mieux baliser pour être certain que vous rejoignez votre objectif, c'est de protéger les gens qui sont démunis, alors qu'aujourd'hui il y a un flou, il y a une incertitude dans la qualification des résidences qui fait en sorte que, si je décide d'aller dans une de ces superrésidences avec service de conciergerie, piano à queue à l'étage, mais que je n'en ai pas réellement besoin, je peux profiter du flou pour résilier mon bail.

Mme Blais: O.K.

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, je comprends que je passerais la parole à Mme la députée de Jeanne-Mance—Viger. Voilà.

Mme Rotiroti: Merci, Mme la Présidente. Bonsoir, messieurs. Moi, je vais faire... je vais continuer sur la même lignée que la ministre. Dans votre mémoire, à la page 5, vous dites que... vous suggérez «que les locataires aient des délais différents pour résilier leur bail en fonction de leur capacité à utiliser le logement actuel. Ainsi, plus leur degré d'autonomie serait élevé, plus le délai serait important». Moi, je voulais juste savoir comment on peut... Pour vous, une perte d'autonomie, le degré d'autonomie, vous l'évaluez comment?

M. Reed (Jean-Olivier): Votre question répond... Votre questionnement est une réponse en soi. C'est notre questionnement actuellement.

Mme Rotiroti: Mais est-ce que, pour vous, une personne aînée qui déménage pour aller dans un CHSLD est considérée, pour vous, dans la définition de «perte d'autonomie»? Est-ce que ce serait considéré versus l'aîné qui s'en va dans une résidence de luxe comme...

M. Messier (Martin A.): Pour nous, la personne qui... oui, la personne qui est en perte d'autonomie est celle qui s'inscrit dans la protection que 1974 doit conférer, alors que celle qui s'en va dans une résidence de luxe a certainement

intérêt à bénéficier d'une foule de dispositions. Il faut bien voir aujourd'hui que le locataire, qu'il soit protégé par 1974 ou non, bénéficie déjà de la possibilité de céder son bail, de le transférer. Donc, dans cette dynamique où le propriétaire peut relouer rapidement son logement — et c'est ça qui nous fait peur un peu à tout le monde aujourd'hui — le locataire, on se comprend, qui ne serait pas protégé par 1974 et qui décide d'aller vivre dans ces fameux cinq étoiles qui sont, avouons-le, alléchants, pourrait décider de céder son bail, pourrait décider de signer, alors qu'il se prépare à déménager, de signer des baux de plus courte durée, au lieu de signer un bail d'un an. Il n'y a rien qui empêche... Dans notre marché, on a plusieurs locataires qui préfèrent signer des baux d'un mois, trois mois, six mois. Hein, ce n'est pas une obligation, là, quand je reçois mon avis de renouvellement du bail...

Le locataire, déjà, bénéficie de plusieurs protections. Quand je reçois un avis de renouvellement du bail, la seule chose que j'ai à dire, c'est non et puis le propriétaire doit introduire une demande devant la Régie du logement. Si je veux quitter mon logement... Et on en parlait, on voit ça fréquemment, les propriétaires d'immeubles reçoivent beaucoup d'avis de cession de baux, parce que les gens déménagent, que ce soit dans des résidences, dans des condos, dans des maisons en rangées, et les locataires nous envoient — pardon — des avis en disant qu'ils cèdent leur bail à quelqu'un d'autre. Et ça, ça demeure une possibilité pour les gens, c'est déjà au Code civil.

Quand on parle des autres sociétés, il faut bien voir qu'on a, à ma connaissance, la société qui a le niveau de protection le plus important en Amérique du Nord pour ses locataires. On a vraiment une panoplie de dispositions. Et c'est là-dessus qu'il faut faire attention, dans ce scénario-là, à ne pas faire de la surenchère sur quelque chose qui est déjà très, très fort et de venir pousser sur une considération qui vient freiner l'investissement dans l'immobilier locatif. Je pense que c'est une donnée que vous devez prendre en compte sérieusement.

Mme Rotiroti: O.K. Ça fait que, si je comprends bien qu'est-ce que vous dites, là, c'est que vous allez... selon la personne, vous avez des différents délais. Vous voulez avoir des différents délais pour différents locataires.

M. Messier (Martin A.): Bien, en fait, le message plus clair, parce que je pense que c'est difficile, mais il y a la perte d'autonomie, donc quelqu'un qui ne peut plus continuer dans un logement et qui a besoin d'une assistance médicale, en soi, fait l'objet de la protection. Et quelqu'un qui ne les respecte pas, ces conditions-là, donc qui n'est pas protégé, bénéficie déjà du délai entre le... qui va jusqu'à la fin de son bail ou à l'envoi de son avis... ou de la cession du bail, ou elle-même, ou quelqu'un de sa famille, ou ça pourrait être quelqu'un d'une ressource qu'on lui attribue, à la capacité d'envoyer un avis de cession de bail. Et c'est quelque chose qu'on voit de façon très, très, très fréquente dans notre pratique.

Mme Rotiroti: Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Ensuite, M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. Bonjour, messieurs. Vous, vous êtes l'association au niveau du Grand Montréal.

M. Messier (Martin A.): ...pour le Québec. Le Grand Montréal, ils sont juste derrière nous, ils vont vous voir, ça ne sera pas long.

M. Morin: Ah? Bonjour. Ah, je n'ai pas le bon mémoire. Pourtant, j'ai le bon mémoire.

Une voix: Tu n'as pas dans le bon...

M. Lemay: Il est toujours en avance.

M. Morin: Ah bon! C'est ça. C'est parce que, chez nous, en région, les petits propriétaires de trois, quatre logements de personnes âgées, tout le monde se connaît, ce n'est pas vraiment un fardeau. Quand quelqu'un se dirige vers le HLM parce qu'il a un problème de santé mentale ou de schizophrénie, les gens se connaissent, et ce n'est pas vraiment un fardeau. Est-ce que, pour vos membres, c'est un fardeau quand même, même au niveau du Québec?

M. Messier (Martin A.): Ce qui est un fardeau, en fait, ce n'est pas tellement le... C'est la difficulté, l'incertitude reliée au fait de se retrouver, peu importe la région... Mais, mon collègue le disait tout à l'heure, il y a des régions où on a un taux de vacance plus élevé, et c'est très difficile de relouer un logement. Ça fait que, si je suis un propriétaire dans ces zones-là, je sais que je perds un de mes locataires qui était, souvent, là depuis longtemps, mais un bon locataire, on est tristes pour ce qui lui arrive, mais on est nerveux par rapport à l'avenir. Qu'est-ce que je fais avec mon logement de vide?

La semaine dernière, vendredi, j'étais avec un propriétaire d'un triplex de la région de Sherbrooke qui en a un sur trois de loué; il ne se sent pas bien, là. Et donc cette dynamique-là, peu importe les régions, n'est pas facile. Mais c'est certain qu'un propriétaire, et vous avez tout à fait raison, un propriétaire qui a, dans son immeuble, un locataire qui est aux prises avec des problèmes de santé mentale, c'est clair qu'on veut l'assister, et il n'a pas sa place dans l'immeuble. C'est probablement même, dans certains cas, un risque pour les autres occupants de l'immeuble. Et, dans cette situation-là, il est heureux qu'on en vienne à des règlements à l'amiable pour voir à sa relocalisation le plus tôt possible.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme la ministre souhaiterait poser une dernière question.

Mme Blais: Courte, question courte.

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y.

● (20 h 20) ●

Mme Blais: Si on modifie le projet de loi, admettons — hein, on fait des scénarios, c'est pour ça, une commission parlementaire — de trois mois à deux mois ou de trois mois à un mois, pensez-vous que vos propriétaires, les propriétaires de votre association, pourraient stigmatiser des personnes qui vieillissent et ne pas leur louer des logements?

M. Messier (Martin A.): Bien, écoutez, je pense que, si vous faites ça, l'effet va être autre, ne sera pas celui-là. En réponse à votre question, non, je ne pense pas que c'est ce qui va se produire. D'abord, ce serait contraire à d'autres dispositions. Mais je pense que vous allez lancer clairement un message qui est regrettable, un message qu'on lance trop souvent, au Québec. Vous savez, Mme la ministre, parce que, juste pour vous faire part d'une vue d'ensemble, on demande depuis des années des modifications très simples, très simples qui font en sorte qu'aujourd'hui, si je fais la réfection de ma toiture, ça va me prendre plus de 30 ans avant de la rénover, alors que je n'ai personne qui me fait des toits de 30 ans. On coince le propriétaire dans une situation où c'est difficile de fonctionner. Ensuite on leur dit: Vous devez maintenir les loyers le plus bas dans les plus beaux immeubles, malgré les coûts de construction et de rénovation qui montent, comme partout ailleurs, les coûts d'assurance qui montent, les taxes scolaires et municipales qui montent, alors, malgré tout ça, vous devez garder les prix des loyers les plus bas possible. Vous devez jouer plus que votre rôle de contribuable, de citoyen parce que, si quelqu'un, dans un de vos logements, a des difficultés, on ne demandera pas à IGA de lui donner un moyen gratuit, pourtant c'est un besoin essentiel, on ne demandera pas de donner l'épicerie gratuite pendant un mois, mais, nous, on va nous dire: Prends le fardeau, comme propriétaire. Et c'est ce message-là.

Même si les propriétaires sont des citoyens consciencieux qui aiment le Québec et qui aiment leurs concitoyens et concitoyennes, quand vient le choix de décider si on investit dans l'immobilier, vous savez, de choisir un investissement ou une vocation, ce n'est pas tout à fait la même chose, et il faut faire attention.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vais devoir vous...

M. Messier (Martin A.): C'est le message qu'on est en train de lancer en modifiant trop facilement, alors que, pour d'autres dispositions beaucoup plus simples, on ne fait aucune modification. Vous faites ouvrir le Code civil sur un projet...

La Présidente (Mme Malavoy): M. Messier, je vais devoir vous interrompre. Je vous sens lancé, là, et je sens que ça pourrait durer longtemps, mais...

M. Messier (Martin A.): Voilà, vous avez touché un point sensible...

La Présidente (Mme Malavoy): C'est ce que j'ai vu. Mais je vais devoir passer... je vais devoir passer au côté de l'opposition officielle.

Une voix: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Ah, si c'est sur votre temps, Mme la députée, alors, M. Messier, vous avez le droit de poursuivre.

M. Messier (Martin A.): Merci, merci. Écoutez, donc, pour simplement poursuivre sur ce point-là, on demande des modifications qui permettraient de rétablir les choses pour les propriétaires, des modifications simples qui ne demandent qu'une modification réglementaire et, depuis des années, on se fait repousser l'échéance de ces modifications, on se fait remettre, alors qu'on ouvre aujourd'hui le Code civil, qui est une démarche qu'on nous dit extrêmement compliquée et difficile à faire, on l'ouvre pour la deuxième fois, hein, pour l'article 1974, on l'a fait pour les victimes de violence conjugale. Et, encore une fois, comme citoyens, on est tout à fait d'accord avec ça, mais comprenez notre sentiment d'impuissance, d'insatisfaction par rapport à des situations qu'on voit difficiles. Et on se voit dans une problématique pour fournir des immeubles de qualité, dans les barèmes qu'on nous impose, et, à un moment donné notre parc immobilier en souffre, et il faut se rendre compte de ça.

Et on est conscients des représentations des associations de locataires, mais il y a une dynamique qui est fondamentale, c'est que, si, à un moment donné, à établir un système de protection tellement puissant qu'on protège nos locataires à l'extrême, on ne sera pas intéressé à avoir des propriétaires qui investissent au Québec. Les immeubles se dégradent, et on a un phénomène de société qu'il faut prendre conscience. Il ne faut pas se mettre la tête dans le sable, et loin de moi l'intention de dire que c'est ce que vous faites. Mais simplement attirer votre attention sur le fait qu'on a, au Québec, une situation au niveau du logement locatif résidentiel qui pose problème. Et, si je ne vous le disais pas je vous induirais en erreur. Et de lancer encore une fois un mauvais message... Et je dis «encore une fois» parce que...

La Présidente (Mme Malavoy): M. Messier, là, je vais vous demander de conclure parce que c'est très généreux de la part de la députée, mais je sens qu'elle a aussi des questions à poser.

M. Messier (Martin A.): Avec plaisir.

La Présidente (Mme Malavoy): D'accord. Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, à vous.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Bienvenue, messieurs. Je m'excuse de ne pas avoir été là au début de votre présentation. J'étais à l'adoption de principe de l'autre projet sur les résidences de personnes âgées au même moment.

Je comprends, puis ce n'est pas la première fois que j'entends le plaidoyer de votre association et des autres associations de propriétaires, ayant été au cabinet des Affaires municipales pendant plusieurs années et ayant eu le dossier du logement social et de l'habitation aussi. Alors, ce que, M. Messier, vous venez d'exprimer, ce n'est pas nouveau pour moi, mais je le comprends, je le comprends et je l'écoute toujours avec beaucoup, beaucoup d'attention.

Par contre, je vais vous dire ma déception. Je vous entends — puis là, je vais être assez méchante, je vous le dis, là — je vous entends crier fort quand c'est le temps de défendre vos propriétaires. Où étiez-vous quand on a vécu le drame de la Résidence Monaco? Où étiez-vous? Où étiez-vous pour dénoncer ce propriétaire-là qui venait de mettre dehors, en ne respectant aucune des règles, des personnes âgées avec une moyenne d'âge de 83 ans? Là, je m'excuse, ça ne peut pas être toujours du même bord. Et il y en a, malgré ce qui arrive, des propriétaires qui agissent mal, et c'est surtout pour ceux-là qu'on est là, la majorité du temps, et ce n'est pas pour celui qui a un duplex, qui, lui, trime pas mal dur quand son loyer n'est pas loué en haut parce que c'est son hypothèque qu'il n'est pas capable de payer.

Et ma question est simple: Pourquoi on ne vous voit pas quand il y a des drames humains comme celui de Monaco? Pourquoi vous ne sortez pas pour justement dire qu'il faut faire appliquer les règles? C'est toujours deux poids, deux mesures. Moi, j'ai de la misère avec ça, M. Messier, j'ai bien de la misère.

M. Messier (Martin A.): Là, je prends bonne note de votre commentaire. Ensuite, je vous dirais que sur les... tout à fait, sur le point où certains propriétaires font la manchette parce qu'ils ne respectent pas certaines obligations, vous le savez, on en est les premiers navrés parce que ça vient peindre un portrait tout à fait inadéquat de la situation générale des propriétaires d'immeubles. Je prends bonne note de votre commentaire. Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que ça va pour vous?

Une voix: Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Bien. Alors, écoutez, messieurs, je vous remercie...

M. Reed (Jean-Olivier): ...

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, je peux vous donner juste un petit instant, M. Reed, mais on conclut. On comprend qu'on conclut, on ne relance pas, là. Non, ça va?

Alors, écoutez, je vous remercie. De toute façon, ça ne nous empêche pas d'avoir d'autres types de communication avec les personnes intéressées.

Je suspends quelques instants. Et je demanderais à l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal de prendre place.

(Suspension de la séance à 20 h 27)

(Reprise à 20 h 30)

La Présidente (Mme Malavoy): Nous reprenons donc nos travaux. Et nous avons avec nous l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal.

Je vous donnerai 15 minutes pour vous présenter et partager vos opinions sur le projet de loi, et il y aura ensuite une période d'échange. Je ne sais pas qui de vous fait la présentation.

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

M. Audet (Éric): Je vais débiter, O.K.?

La Présidente (Mme Malavoy): M. Audet, allez-y.

M. Audet (Éric): Merci. Donc, Mme la Présidente, Mme la ministre et MM., Mmes les députés, en mon nom personnel et au nom des membres de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal, il me fait plaisir aujourd'hui de vous rencontrer pour faire part de certains commentaires et recommandations en regard à l'adoption du projet de loi n° 22, modifiant le bail de la Régie du logement.

Mon nom est Éric Audet, je suis président du conseil d'administration de l'APAGM. Je suis personnellement propriétaire d'environ 550 logements dans Le Plateau—Mont-Royal, qu'on a parlé, et je gère à peu près 42 000 pieds de commercial aussi. À ma gauche, Luc Fortin, anciennement président de l'APAGM, s'est présenté devant vous au projet de loi n° 13 sur la forclusion, en novembre dernier. Propriétaire et gestionnaire professionnel d'un parc locatif de plus de

1 000 logements, M. Fortin est également gestionnaire d'immeubles commerciaux de plus de 500 000 pieds carrés. À ma droite, Mme Boutin, gestionnaire immobilier depuis plus de 20 ans, responsable de plus de 1 000 logements dans quatre villes du Québec de 1991 à 2001, présentement gestionnaire de 202 maisons de ville à Greenfield Park, sur la Rive-Sud de Montréal, et diplômée universitaire en économie et administration à McGill. Nous sommes tous des membres de l'APAGM, et ça, de façon bénévole.

L'APAGM est un organisme sans but lucratif et inscrit comme lobby d'organisation, et ce, en vertu de la loi sur la transparence et le lobbying. Nous sommes présents sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, ce qu'on appelle, nous, le Grand Montréal. Depuis maintenant 10 ans, nous représentons 500 propriétaires, pour un parc locatif d'environ 100 000 unités. Nous sommes sensibles... identiques aux associations de la CORPIQ, la ligue des propriétaires qui vient de passer, c'est-à-dire que nous offrons également des services à nos membres, tels que la formation, conférences, services d'enquête de crédit.

Vous remarquez que nous sommes ce soir trois bénévoles dont la carrière essentielle est consacrée à l'immobilier locatif. L'implication de nos membres dans nos prises de décision est manifeste et concrète. Ainsi, l'association a mis en place un processus de concertation par lequel elle puise ses réflexions et principales orientations au sein même des principaux acteurs de l'immobilier multilocatif du Grand Montréal, de sorte à contribuer à la mise en oeuvre de solutions reflétant les véritables préoccupations de notre industrie. Par notre présence, nous représentons les professionnels de l'immobilier locatif.

Nous avons toujours démontré une volonté de favoriser des relations harmonieuses entre propriétaires et locataires et nous sommes toujours associés aux intentions du législateur, notamment celles indiquées dans le livre blanc de 1978. Ainsi, à titre d'exemple, déjà au printemps 2002, à une demande de Mme Louise Harel en cette même salle, nous apportons notre appui au gouvernement du Québec pour permettre la résiliation du bail pour les victimes de violence conjugale, qui allait finalement se concrétiser par 1974, alinéa un.

Dans la même optique, nous avons apporté notre appui, en juin dernier, au gouvernement du Québec dans le cadre du projet de loi n° 13 modifiant la Charte de la ville de Montréal afin de permettre des mesures coercitives pour les propriétaires d'immeubles locatifs délinquants chroniques en matière d'entretien.

Pour conclure la présentation de notre organisation, vous avez devant vous trois bénévoles professionnels de l'immobilier locatif qui ont signé plusieurs milliers de baux en carrière, et nous vous invitons à profiter de notre expérience en tant que propriétaires.

Le projet de loi n° 22 que vous étudiez nous apparaît très important, important dans le sens qu'il touche un des principes de base des relations propriétaire-locataire, en fait... l'occurrence, la notion d'équilibre entre les forces, entre les parties, et ce, considérant le fait que l'immobilier locatif est un contrat particulier. Et, quand qu'on parle de contrat, on ne parle pas seulement d'un bail, mais d'un logement où qu'on vit. D'emblée, puisque le projet de loi n° 22 a pour objectif de codifier essentiellement une pratique déjà retenue par la jurisprudence à l'effet de ne pas permettre l'enrichissement sans cause par le dédoublement du paiement de loyer, nous ne nous objectons pas à l'adoption dudit projet de bail. Par contre, nous aimerions vous faire part de nos recommandations et commentaires qui touchent l'article 2 du projet de loi et, pour mieux vous situer, l'article 1974 du Code civil permettant au locataire, et je cite, d'accéder soit à «un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement».

Premier aspect, et tout le monde en a parlé à cette commission, la question de la définition du foyer d'hébergement. Les problèmes que nous rencontrons quant à l'application de l'article 1974 sont essentiellement dus au manque de définition en regard de ce que l'on entend avec le foyer d'hébergement et l'utilisation de plusieurs locataires qui font l'usage de cet article pour se désengager de leur bail et aller occuper un autre logement dans une résidence «âgés avec services».

Lorsque nous lisons un article du *Journal de Montréal*, comme l'a cité Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, et que nous incitons les gens à communiquer avec la Régie du logement pour savoir si la résidence répond à 1974, il y a une question à se poser des questions, en fin de compte, puis il y a une confusion réelle. Nous avons donc essayé de répondre à la volonté exprimée par de nombreux intervenants, notamment pendant une autre commission parlementaire, le projet de loi n° 16, afin de définir un foyer d'hébergement.

Après réflexion auprès de nos membres, nous aimerions vous proposer quelque chose de simple: enlever de l'article 1974 les mots «ou dans un foyer d'hébergement». Pourquoi? Permettez-moi de vous l'expliquer. Les raisons qui motivent les propriétaires et gestionnaires du Grand Montréal à vous suggérer d'enlever ces mots, le but est d'éviter toute confusion quant à l'utilisation de ces mots pour obtenir une résiliation de bail qui ne se justifie pas par une situation personnelle du ou des locataires en cause.

Il est important de se rappeler que l'article 1974 est un article du Code civil, d'exception, applicable à une entente contractuelle que constitue le bail. C'est un article de loi à caractère social et exceptionnel. Le législateur donne à l'une des deux parties du contrat, c'est-à-dire le propriétaire, de renoncer à l'application intégrale de ce dit contrat pour des raisons essentiellement humanitaires.

On demande donc à des citoyens, qui sont les propriétaires, d'accepter qu'une entente contractuelle, un bail, puisse prendre fin avant sa date légale et selon certaines conditions, et, n'ayons pas peur de le dire, au détriment de ceux-ci, les propriétaires. En effet, c'est essentiellement le propriétaire qui assume entièrement tous les désagréments et troubles imputables à cette mesure sociale, mais qui demeure, j'en conviens, une mesure d'exception. Ça, c'est pour le principe.

Nous sommes d'accord avec ledit principe, et vous comprendrez pourquoi nous sommes justement d'accord avec ce principe. Le propriétaire a une grande responsabilité envers ses locataires, celle d'offrir un milieu de vie acceptable. C'est à lui que revient la responsabilité d'offrir à tous ses locataires un logement en bon état d'habitabilité; cela inclut tout l'environnement du locataire. Fort de cette responsabilité, c'est donc souvent le propriétaire qui est le premier sensibilisé aux problèmes majeurs de santé mentale ou physiques du locataire. Lorsqu'on a une personne qui commence à avoir des problèmes

de comportement, dans la grande majorité des cas, c'est soit le propriétaire lui-même, lorsqu'on occupe des petits immeubles, qui est sensibilisé, ou, dans le cas d'une conciergerie, c'est les autres locataires qui nous avertissent ou notre concierge.

● (20 h 40) ●

Dans les faits, et rapidement, le propriétaire s'aperçoit que son locataire d'un certain âge lui cause préjudice. À titre d'exemple, quand vous avez une personne âgée qui oublie d'éteindre ses ronds de poêle, comme je l'ai déjà connu, qui met ses cigarettes qui brûlent encore dans les poubelles, ça cause... le propriétaire est très vite concerné, parce que les pompiers débarquent très rapidement, et il est avisé. Et aussi, dans les cas qu'il n'est plus capable d'entretenir son logement et qu'il peut devenir insalubre, c'est le propriétaire qui s'aperçoit de tous ces problèmes de sécurité ou qui reçoit les plaintes d'autres locataires.

Pas besoin de voir si elle s'en va dans une quelconque résidence, il y a urgence, et on va accepter l'application de 1974, et nous en sommes bienheureux pour la protection des autres locataires et la protection aussi de la personne concernée elle-même, en premier lieu. Dans tous les cas où une personne âgée a un problème majeur de santé ou de comportement imputable, le propriétaire est proactif à l'aider. Et, concrètement, lorsqu'on rencontre ces situations, on peut parler de handicap pour le locataire, ce qu'on retrouve aussi dans l'article 1974. Et, s'il y a des contestations auprès de la Régie du logement parce que le propriétaire refuse, il sera facile pour ce locataire de prouver son handicap auprès d'un régisseur de la régie.

Concernant un exemple concret de l'utilisation abusive de 1974 et ce qui arrive dans les faits, c'est qu'un locataire qui veut aller dans une résidence pour personnes âgées mais avec tous les services que vous avez indiqués dans la définition du projet de loi n° 16, supposons qu'on parle de sécurité ou d'autres motifs, un locataire de 78 ans, il s'aperçoit qu'il est maintenant craintif de vivre seul dans son appartement composé de deux logements, dans un premier temps il en parle à son entourage. Dans un deuxième temps, que va-t-il faire? Il va magasiner son futur logement.

Le problème que nous rencontrons, c'est qu'on lui laisse croire, ou il croit lui-même qu'il peut en n'importe quel temps casser son bail et aller dans une telle résidence. Mais là il est clair qu'il n'y a pas urgence en la matière et que, concrètement, il devrait signer un nouveau bail quand prendra fin le premier bail contractuel qu'il a signé présentement. Tout le problème quant à l'utilisation de l'article 1974 est donc imputable à l'inclusion dans ledit article des termes «foyer d'hébergement». Enlever ces mots confirme que l'article 1974 est un article de loi à utilisation restreinte et exceptionnelle.

Deuxièmement, suite aux modifications à la loi que vous pourrez apporter, on recommande au ministre des Affaires municipales qu'il modifie le règlement des formulaires de bail obligatoire et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire afin d'inscrire les nouvelles règles inscrites dans le Code civil empêchant le paiement en double du loyer sur le formulaire de bail. Encore là, nous sommes convaincus que ces informations éviteront des malentendus et rappelleront au locataire que 1974 au Code civil n'est pas une échappatoire légale pour casser son bail, surtout pour migrer dans une résidence avec services.

Dernier point spécifiquement au projet de loi, la question du suivi de la location auprès de locataires. En d'autres mots, sommes-nous d'accord avec ce qui s'est dit dans cette commission, à savoir une règle qui nous imposerait l'obligation d'aviser le locataire que le logement a été reloué dans la période de trois mois? Nous ne sommes pas d'accord avec une telle obligation. Nous l'avons déjà mentionné, les articles en cause du Code civil sont des règles d'exception. Cela n'empêche pas de causer un préjudice à l'effet que nous sommes obligés d'entreprendre la relocation du logement, et ce, souvent dans une période de location moins intense.

Nous vous rappelons que la grande majorité des baux, au Québec, se termine le 30 juin. Nous sommes en droit de conclure que l'ensemble des intervenants à cette commission ont fait omission de toutes les conséquences qui entraînent la résiliation d'un bail concernant les pertes économiques pour le propriétaire. Permettez-moi de vous rappeler qu'en plus des mois de loyer possiblement perdus au-delà des trois mois, s'il y a lieu, d'autres frais s'ajoutent au fardeau du propriétaire, tels le coût de la publicité, relouer le logement, l'enquête de prélocation, les frais de visite ou commission lorsqu'on parle d'une conciergerie, les frais de chauffage durant l'hiver, les frais d'électricité — même si on ne consomme pas d'électricité, il y a un minimum de redevances d'abonnement, même si le logement ne consomme absolument rien — et les travaux de rafraîchissement.

La Présidente (Mme Malavoy): M. Audet, je vais vous demander de conclure parce qu'on dépasse le temps. Je ne sais pas si vous arrivez au terme...

M. Audet (Éric): J'ai terminé. Donc, sans oublier la période où le logement est libre, il est presque impossible de louer un logement qui sera libre de décembre à février. Alors, pour une mesure sociale qui profite aussi bien aux personnes âgées démunies qu'à celles qui sont à l'aise financièrement, c'est à nous, les propriétaires, de supporter la mesure sociale. On vous remercie.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci à vous. Et je vais donc passer la parole à Mme la ministre pour un premier bloc. Allez-y.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. Merci, Mme Boutin, messieurs Fortin et Audet. Nous avons vécu un arc-en-ciel de propositions, durant cette consultation particulière, qui va d'un extrême à un autre. Et je veux tout de suite vous rassurer parce que, d'une part, nous avons demandé au président de la Régie du logement de faire en sorte de pouvoir inclure au bail la proposition que vous nous faites. Ce n'était pas nécessairement ce que vous avez dit, mais on trouve que c'est une bonne idée. Et ça vient à la fois faire en sorte qu'il y ait une protection et pour le propriétaire et pour le locataire. C'est écrit noir sur blanc sur le bail, et ça, je suis... j'étais dédouané pour le faire, et puis, oui, ça va se faire.

Maintenant, vous n'êtes pas d'accord pour l'avis au locataire si l'appartement est reloué, parce que vous trouvez que c'est un fardeau. Nous, on trouvait que c'était impératif et important, d'autant plus que vous vous posez une question fondamentale. Toute la notion de foyer d'hébergement, je veux vous rassurer, là, on ne l'aime pas, cette notion-là. C'est une notion qui est dans le Code civil, qui est probablement désuète, qui ne s'applique plus aujourd'hui à la situation, et nous désirons être beaucoup plus spécifiques. Je ne peux pas vous dire quoi, mais, quand on parle d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée, tout le monde comprend ce que ça veut dire. Maintenant, il y a d'autres types de résidences, comme des ressources intermédiaires, où les personnes reçoivent des soins de santé. Mais il nous apparaît clair, et je pense que tout le monde va en convenir ici, qu'on ne peut pas déménager d'un logement pour s'en aller dans une résidence luxueuse, c'est sûr que ça cause du tort au propriétaire, et il ne faudrait pas que les projets de loi soient interprétés dans ce sens-là. Vous le dites, c'est une mesure d'exception, le 1974, donc il faut que ça s'applique à des personnes en extrême situation de vulnérabilité.

Donc, ma question est la suivante: Si on enlève «foyer d'hébergement» dans le projet de loi, est-ce qu'on peut le remplacer en énumérant certaines situations ou en ayant une terminologie où il est question notamment de soins de santé pour des personnes qui sont en perte d'autonomie ou qui deviennent handicapées?

La Présidente (Mme Malavoy): Qui de vous répond? M. Audet.

M. Audet (Éric): Écoutez, on ne voit pas d'objection. Comme vous l'avez dit, «le foyer d'hébergement», il n'est plus utilisé, c'est trop vague. Concernant des pertes d'autonomie, tout ça, dans ma pratique, je le fais depuis plusieurs, plusieurs années et je renonce pertinemment au loyer, même, dans ces cas-là, c'est des locataires qui sont restés longtemps avec moi et qui ont payé leur logement. Donc, je n'y vois pas de problème.

Le seul problème, c'est vraiment lorsqu'il n'est pas défini. On nous invoque cet article 1974. Il a poussé énormément de résidences, ces derniers temps, et il en pousse encore, et ce n'est pas rare que le locataire nous invoque cet article de loi pour déménager parfois dans ces résidences-là. Donc, vraiment, ça pourrait être défini, «des soins de longue durée», «OSBL»... Si vous songez à codifier, il n'y a pas de trouble, là.

Mme Blais: Vous nous demandez d'être beaucoup plus précis.

● (20 h 50) ●

M. Audet (Éric): Bien, définitivement. Comme ça, il n'y aurait pas d'ambiguïté. Mais c'est... La majorité d'un bail, c'est 12 mois, hein? Dans bien des cas, lorsque la personne perd... une perte d'autonomie, c'est assez rapide. Là, on n'a pas de problème, on aurait une perte d'autonomie, mais, dans les autres cas, la personne âgée peut poursuivre son bail puis, dans moins de 12 mois, elle quitte et s'en va dans ces résidences avec services.

Mme Blais: Je vais vous poser une question assez similaire à celle que j'ai posée à l'association précédente, au regroupement des propriétaires précédent, à savoir: Pourquoi devons-nous légiférer si c'est devenu une... codifier ce qui est devenu une pratique courante?

M. Audet (Éric): Écoutez, pourquoi... Effectivement, c'est une pratique courante. Il y a la facette que nous aimons bien, là, au niveau du foyer d'hébergement, qu'on pourrait enlever. Et je dois vous avouer, Mme la ministre, j'aurais aimé ça avoir d'autres points dans... La partie a fait part de la cession de bail avant moi; ce n'est pas rare aussi. Ça aurait été agréable... Tu sais, on résilie un bail avec un avis de trois mois, mais ce n'est pas rare que certains locataires aussi en profitent pour vendre ce dit bail au plus offrant et faire de l'argent sur notre dos, dans le cas de la cession de bail. Ça fait que... Mais, écoutez, je trouve ça correct, là, au niveau de la codification, là, la précision, là, que vous pouvez apporter, là.

Mme Blais: Dites-moi, est-ce que les personnes âgées vulnérables, là, qui sont très malades, qui doivent être placées en foyer d'hébergement, là, c'est-à-dire en centre d'hébergement et de soins de longue durée, profitent d'un propriétaire?

M. Audet (Éric): Pas du tout.

Mme Blais: Parce que vous dites qu'il y a des personnes qui peuvent en profiter.

M. Audet (Éric): Il y a des personnes qui profitent.

Mme Blais: Comment on peut profiter quand on est en situation d'extrême vulnérabilité? Parce que, là, vous comprendrez, là, c'est exceptionnel d'ouvrir encore une fois le Code civil. Depuis 2005, on le fait, là, parce que c'est demandé énormément par des personnes âgées très vulnérables — on a une société vieillissante — et qui se retrouvent à payer des doubles loyers, et à la fois se retrouvent dans un CHSLD, et se retrouvent avec trois mois de loyer, et parfois, lorsque ces gens-là sont dans des résidences privées, doivent aussi payer l'annexe au bail, alors doivent payer la nourriture, etc., alors qu'ils ont quitté l'appartement. Ce n'est pas nécessairement le cas dans vos parcs locatifs, mais...

M. Audet (Éric): Pas dans...

Mme Blais: ...ça se retrouve aussi. Alors, moi, j'ai de la difficulté à comprendre comment on peut abuser du propriétaire quand on se retrouve dans une situation d'une aussi grande vulnérabilité.

M. Fortin (Luc): Si vous me permettez, Mme la ministre, je vais répondre. Lorsqu'on parle d'un cas de vulnérabilité, il n'y a aucun propriétaire qui va s'objecter à permettre à un locataire de se retrouver dans un centre d'hébergement de longue durée, c'est clair. Même nous, dans ma pratique, dans mon entreprise, chez nous, on accepte cette situation-là. On est des humains, on a des parents, nous aussi, qui sont âgés. On a des locataires qui ont été avec nous autres pour très longtemps et qu'on a appris à connaître au cours des années, et on a une très bonne relation avec ces gens-là.

Là, où on parle d'abus, c'est, lorsqu'il y a des personnes supposément âgées, je vais dire qu'ils ont l'âge, un âge de raison, mais qui ne sont pas malades et qui veulent aller demeurer dans Les résidences Soleil, ou les résidences du Groupe Mauricie qui sont de très, très gros propriétaires immobiliers, des grosses entreprises, avec des systèmes de marketing, qui vendent à des personnes âgées le luxe et des services additionnels dans leurs immeubles, et là, ils s'en vont dans ces logements-là. Là, ce qu'il faut comprendre, c'est que le propriétaire d'immeuble qui perd un locataire au bénéfice de ce gros propriétaire là, c'est lui qui fait les frais d'une situation semblable, et c'est là qu'on croit qu'il y a un déséquilibre des forces en présence.

Vous savez, au Québec, il y a à peu près 280 000 propriétaires immobiliers, on parle de petits propriétaires immobiliers de deux, trois, quatre, cinq logements. C'est la grande majorité au Québec. Et, lorsqu'un propriétaire immobilier doit faire face à un départ d'un locataire, comme on a expliqué, là, ce ne sera pas au mois de juillet, le pire qui va nous arriver, c'est que ça va être... le locataire va décider de quitter au mois de novembre, il y a des coûts énormes pour le propriétaire à supporter à ce moment-là. On parle du mois de novembre. Il va y avoir de la publicité à mettre dans les journaux à partir du moment où le locataire avoir vidé l'appartement. On parle peut-être de 100 \$, 200 \$, 300 \$ par mois de publicité. Il y a des frais d'enquête de crédit que le propriétaire va devoir absorber. Il y a peut-être des commissions de location qui doivent être payées. Si on doit passer par un courtier immobilier, il faut payer l'équivalent d'un mois de loyer pour relouer le logement. Pour pouvoir aider à sa location, il faut repeindre le logement. On peut parler de 750 \$ de travaux facilement pour repeindre un quatre et demie. Alors, on peut parler de coûts, là, de 1 000 \$... presque 1 800 \$ de coûts de travaux liés à la relocation du logement. Alors, c'est là qu'on dit: Lorsqu'il y a de l'abus, bien ça a un coût pour les propriétaires, et c'est eux qui en font les frais.

La Présidente (Mme Malavoy): Dernière question rapide dans ce bloc.

Mme Blais: Oui. Je suis obligée de vous poser la question: Si c'était plus court que trois mois, si c'était deux mois, par exemple, vous dites quoi à ça? Si c'est quelqu'un d'extrêmement vulnérable en perte d'autonomie, en perte cognitive, qui doit être impérativement placé dans un centre d'hébergement de soins de longue durée, que dites-vous à deux mois au lieu de trois mois?

M. Fortin (Luc): Je pense... sincèrement, je pense ce serait irresponsable de faire supporter ce poids-là, le fardeau de ce poids-là sur le dos des propriétaires immobiliers. Je m'explique maintenant. Je comprends la situation de la personne âgée, c'est triste, mais vous comprendrez qu'il existe des propriétaires immobiliers qui ont un duplex, de jeunes familles, des personnes retraitées, qui comptent sur leurs revenus parce qu'ils ont signé un contrat, et là c'est l'État qui vient mettre fin à un contrat et qui ne leur accorde même pas la possibilité de se revirer de bord. Alors, je viens de vous expliquer que ça va peut-être lui coûter quelque chose comme 1 800 \$, remettre son appartement en état, le relouer, et ça, je n'ai pas encore compté les mois vacants, là. Alors, si on est en plein milieu de l'hiver et que le logement se libère au mois de novembre, on peut facilement deviner: novembre, décembre, janvier, février et peut-être mars, on peut parler de cinq ou six mois de pertes. Alors, c'est dramatique pour un propriétaire, et d'un petit logement, d'un duplex, ce qui se trouve à être la majorité des propriétaires immobiliers au Québec, la perte d'un locataire, c'est dramatique. C'est 50 % des revenus qui viennent de partir, de l'immeuble, là. Alors, si vous êtes une personne retraitée vous-même qui avez un duplex et vous comptez sur ce revenu-là, vous avez une hypothèque à payer, c'est vous qui faites les frais de cette mesure sociale là, et là ça peut porter à préjudice.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie, M. Fortin. On va s'arrêter là pour ce bloc. Du côté du député de Sainte-Marie—Saint-Jacques? Allez-y.

M. Lemay: Quelques questions en rafale aussi. Alors, bonjour, madame messieurs, bienvenue. Quelques questions en rafale encore une fois. À supposer, là, que vous avez effectivement un ou une locataire et qui... quelquefois ça arrive... je dis «quelquefois», des fois, c'est très souvent, la situation se détériore rapidement — ça se voit, ça — très rapidement, en l'espace de quelques mois. Et permettez-moi de dire le terme «intérêt» là, mais je ne le dis pas de façon péjorative, là. N'avez-vous pas intérêt en quelque part à ce que cette personne-là justement puisse quitter le logement, parce que ce peut devenir un danger? Vous l'avez dit tout à l'heure, là, la cigarette dans le cendrier ou... N'avez-vous pas intérêt, même si c'est difficile, même si ça vous occasionne des coûts, n'avez-vous pas intérêt à ce qu'effectivement cette personne-là soit, entre guillemets, là, placée le plus rapidement possible? En tant que propriétaire, là, il me semble que vous avez là aussi peut-être un intérêt pour la personne mais aussi pour votre bien. Ne pensez-vous pas?

M. Audet (Éric): Définitivement, on a intérêt à ce que la personne quitte. Il reste toujours le facteur du trois mois. Mon collègue vous a expliqué qu'il y a le coût rattaché. Il n'y a pas que les loyers, là, il y a définitivement un coût rattaché à ça, la relocation. Mais, comme je vous l'ai dit, dans la pratique, on ne s'objecte pas du tout, là, à ce que le locataire quitte, là, pour l'intérêt de son bien en premier lieu, et du bien d'autrui aussi, et du nôtre.

M. Lemay: Je comprends bien ça. On vous a bien compris, hein, que la plupart des propriétaires, d'ailleurs, même la Régie du logement nous l'a dit, la plupart des cas se passent de façon très, très, très bien. Mais il reste que, quand vous dites... Et on est conscients que ça peut occasionner des frais, des difficultés, essayer de louer en plein milieu du mois de décembre, on s'entend que... Mais on n'est pas sans se dire que, d'un autre côté, vous êtes au bout du troisième mois, ou disons même qu'il y a eu une entente avant, on n'est pas sans se dire que c'est peut-être aussi, en quelque part, peut-être pas toujours, mais c'est de l'intérêt de tous, de la personne concernée, de sa famille, dont la personne âgée va être sécurisée au bon endroit, et du propriétaire, son bien va être sécurisé en quelque sorte, là.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vois que Mme Boutin souhaiterait intervenir aussi.

● (21 heures) ●

Mme Boutin (Sophie): Je voulais juste vous dire qu'à titre de gestionnaire propriétaire la gestion des départs des locataires fait partie de choses courantes, que ce soit pour des séparations de couple, des pertes d'emploi, des relocalisations, l'achat de maison. Alors, on fait signer des avis d'intention de départ et on essaie de minimiser au maximum la perte pour le locataire et de relouer le plus rapidement possible. Même chose pour une personne âgée dont on voit la mobilité probablement périlcliter de mois en mois. À ce moment-là, on est conscients qu'éventuellement il va peut-être y avoir un départ. Et, par expérience, moi, je laisse les gens partir.

Et puis, pour répondre à ce que le RCLALQ disait, avec un mois, nous, c'est, si on réussit... Il faut qu'on puisse rentrer dans le logement pour le relouer, voyez-vous? Parce que, si on charge trois mois au locataire... Il faut pouvoir entrer pour le mettre beau et propre pour la relocation et diminuer la responsabilité future du locataire qui vient de quitter, comprenez-vous? Si on laisse les trois mois s'écouler ou qu'on ne fait rien dans le logement, à ce moment-là, le logement ne sera pas aussi beau qu'un autre, et on risque de ne pas être capable de le relouer dans les trois mois et de réduire la responsabilité financière du locataire qui a quitté, donc, la réduire de trois à deux mois.

Alors, c'est comme je vous dis, c'est comme du cas par cas, dépendant s'il quitte au mois d'avril ou s'il quitte au mois de novembre. Mais, dans tous les cas, comme propriétaires, on n'a pas intérêt à ce qu'un logement reste vacant longtemps. C'est une source de vandalisme; on en a eu. C'est un trouble pour les locataires voisins, qui n'aiment pas ça non plus, comprenez-vous? Alors, on a tous intérêt à s'entendre, et c'est ce qu'on fait dans la majorité des cas.

M. Lemay: Dites-moi, avez-vous une réflexion — peut-être, vous avez vous-même des expériences ou de vos membres en ont — au sujet des services, des services tarifés, disons nourriture, soins de santé, loisirs ou que sais-je encore, là, comme services qui peuvent être offerts? D'après votre expérience, est-ce que, dans votre esprit, ça fait partie du bail à 100 % ou c'est un contrat à part du bail? Donc, le trois mois dont on parle, il y a le fameux débat, vous devez non seulement payer le loyer, mais les services aussi qui sont inclus dans le loyer. Donc, pour vous, comme gestionnaires d'immeubles à appartements, est-ce que ces baux incluent les services supplémentaires que vous offrez si vous avez des résidences de personnes âgées, là, dans... Avez-vous une réflexion à cet égard?

M. Fortin (Luc): Oui, si je peux répondre...

M. Lemay: Ah! Vous pouvez.

M. Fortin (Luc): Bon, notre association, c'est les propriétaires d'appartements multilocatifs, donc on ne fait pas normalement des... on n'offre pas de services semblables à ça. Par contre, je comprends un peu le sens de votre question. Et, si j'étais un homme d'affaires dans cette situation-là, je vous dirais que, lorsque je conclus un bail et que j'ai 25 résidents, j'engage des services pour soutenir les... donner des services à ces 25 résidents là, donc j'engage un cuisinier, j'engage des concierges, j'engage une infirmière. S'il y a des gens qui quittent, bien, moi, ces gens-là, je ne peux pas leur faire... soit les mettre à la porte ou réduire leur salaire, là. Les frais sont engagés en fonction de certains services, certaines prestations qui doivent être rendus. Mais sincèrement...

M. Lemay: Merci. O.K. Une dernière petite question: Est-ce que ça existe, des... On parlait tantôt de personnes soit âgées ou même il y a des personnes relativement jeunes aussi dont l'état de santé se détériore rapidement. Est-ce que ces gens-là ont souvent recours à des mandataires pour régler ces choses-là? On parle des décès, là, des héritiers, mais est-ce que ça existe, des mandataires qui, dans le fond, prendraient fait et cause pour le locataire dans le cadre de ce que nous étudions aujourd'hui? Ça existe, j'imagine. C'est quelque chose à laquelle vous êtes confrontés?

M. Audet (Éric): Écoutez, moi, dans ma pratique, je n'en ai pas vraiment eu. On a été proactifs. Même, on a utilisé les services du CLSC, tout ça, parce qu'il y a aussi... Il faut dire que, dans des cas, la personne âgée, ça fait 15 ans qu'elle est là, 20 ans, puis elle ne le voit pas, là, qu'elle est en perte d'autonomie. Puis elle a mis des cigarettes brûlantes dans la poubelle, puis les pompiers sont venus deux fois dans le dernier deux mois et demi. Mais il n'y a rien à faire, si elle ne veut pas, autant le CLSC que nous, on ne peut pas la mettre dehors. Puis elle menace la sécurité, là. Dans mon cas qui est arrivé, là, 57 autres occupants, là, qui sont en partie comme elle, c'est-à-dire des personnes âgées, et aussi il y a des gens... des étudiants. Là, définitivement, on a tout avantage... Puis dans ma pratique, il n'est jamais question des trois... des mois, là, de loyer. Puis, dans bien des cas, ils ne sont pas capables de le payer, dans certains...

M. Lemay: Bien, je vais poser...

La Présidente (Mme Malavoy): Je veux bien que vous y alliez, mais ça indiquera que votre collègue ira au prochain bloc. Je veux juste que... Allez-y.

M. Lemay: Elle vient de faire un discours d'une heure au salon bleu, donc elle s'est défoulée. Donc, je pose ma question autrement: On parlait, tout à l'heure, avec l'autre organisation avant vous, que les héritiers pouvaient techniquement louer pour 12 mois, considérant qu'ils sont responsables du bail. Est-ce qu'un mandataire d'une personne qui est malade pourrait faire la même chose? Elle est mandataire, donc, au nom de la personne qu'elle représente, elle pourrait signer un bail de 12 mois trois fois le prix. Regardez, là, c'est tordu, là, je suis d'accord, mais, techniquement, est-ce que c'est quelque chose de possible, ça?

M. Audet (Éric): ...je dois vous avouer, personne âgée qui s'en va au Mexique à tous les hivers, puis, durant son séjour, qu'il est au Mexique, il y a quelqu'un qui rentre dans son logement, là, puis il est en sous-location. Puis il revient au printemps, là. Ça m'est arrivé dernièrement. Il a dû quitter, là, parce qu'il est arrivé un pépin. Mais le marchandage du logement que je vous dis, là, il a l'effet... puis on n'en parle pas dans la loi, là, il a l'effet pervers, là, à ce niveau-là, là. Ça arrive, là. Puis ce n'est pas juste pour aller pour des foyers pour personnes âgées, là.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme Boutin, en terminant.

Mme Boutin (Sophie): Excusez. Oui. J'ai un locataire qui est malheureusement décédé, et puis les gens qui s'occupaient de sa succession m'ont dit: Tu me casses le bail, ou je reloue au double du prix, puis tu n'auras pas un mot à dire. Alors, oui, ça se fait, casser le bail.

M. Lemay: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, vous permettez donc qu'on revienne du côté ministériel? Mme la ministre.

Mme Blais: Merci, Mme la Présidente. Je trouve extrêmement éclairant votre témoignage, ce que vous nous partagez ce soir. Entre autres, vous êtes en train de nous dire que, si on applique la modification qui a été apportée en 2005 par l'article 1974.1 et qu'on l'applique à l'article 1974 pour toutes les catégories, on vient énormément bonifier une situation, en ce sens que ça va être beaucoup plus clair et pour les propriétaires et pour les locataires. Est-ce que c'est clair, ce que je viens de dire?

M. Fortin (Luc): En fait, on vient d'aider la personne et non pas l'entreprise, le CHSLD ou le foyer d'hébergement. Est-ce que vous comprenez ce que je veux dire? Non? C'est parce que, ce qu'on est d'accord, c'est d'aider la personne lorsqu'il y a une perte d'autonomie, un handicap, une condition particulière qui empêche cette personne de maintenir, de conserver son logement.

Mme Blais: Mais ça vous aide aussi parce que, si le loyer est reloué dans l'intervalle, vous pouvez entrer plus rapidement à l'intérieur du logement, et vous pouvez le relouer plus rapidement, et vous pouvez aussi le rénover plus rapidement.

M. Fortin (Luc): Oui.

Mme Blais: Donc, ça vous aide aussi. Ça n'aide pas seulement la personne qui déménage, mais ça vient aussi vous donner un plus grand espace de fonctionnement.

M. Fortin (Luc): En fait, plus vite on pourra rentrer dans le logement et le remettre en état, plus vite on pourra le relouer et réduire les dommages pour les deux parties.

Mme Blais: Ce que vous êtes en train de dire aussi, ce que vous nous avez dit aujourd'hui — je suis un petit peu fatiguée, je suis en décalage, alors j'ai l'impression que parfois j'ai de la difficulté avec mes mots — c'est que, si nous étions plus précis dans le projet de loi pour expliquer davantage ou pour enlever la notion de foyer d'hébergement et d'expliquer quelles sont les personnes qui doivent quitter leur logement, par l'article 1974, pour aller soit dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou des personnes qui impérativement doivent recevoir des soins de santé, déjà ce serait beaucoup plus facile pour les propriétaires tels que vous.

M. Fortin (Luc): Tout à fait, exactement.

M. Audet (Éric): Oui, définitivement.

● (21 h 10) ●

Mme Blais: Et que, si, en plus, on apporte, sur un bail, une clarification pour dire que c'est une clause d'exception, l'article 1974, et qu'on ne peut pas se prévaloir de cette clause pour déménager, pour changer d'appartement comme on le souhaite, ça viendrait encore une fois vous aider, vous, les 283 000 propriétaires, petits propriétaires ou grands propriétaires ou... de tout, là, les propriétaires de parcs locatifs...

M. Fortin (Luc): 280 000 petits.

Mme Blais: Je pense que, vous autres, vous en avez pas mal, là. Mais ça viendrait, en quelque sorte, encore une fois, clarifier la situation.

M. Audet (Éric): Définitivement, oui. Écoutez, on n'en a pas tout le temps eu 500, on a commencé avec des triplex. Puis, je dois vous avouer, au début, c'est loin d'être évident. Puis je me mets à la place de ces personnes qui occupent normalement le triplex puis qui louent les deux logements ou le duplex, écoutez, ça vient clarifier. Mais on voulait sensibiliser la commission qu'il n'y a pas juste le coût du loyer, là. Cette personne-là, là, qui est le propriétaire supporte un coût autre que dire... Les associations locataires ont dit un mois. Oui, mais il y a d'autres frais, là, il y a d'autres frais. Mais, dans le cas d'une perte d'autonomie, quand c'est bien clarifié, puis que la personne... on n'a pas d'objection.

Mme Blais: Vous êtes M. Audet, hein?

M. Audet (Éric): Oui.

Mme Blais: M. Audet, est-ce que tous les propriétaires pensent comme vous? C'est une question importante que je vous pose. J'ai comme l'impression que je suis dans une tribunal. Mais est-ce que tous les propriétaires ont le coeur que vous semblez avoir, c'est-à-dire que, si vous êtes en face d'une personne en perte d'autonomie, vous allez la laisser partir peut-être sans lui demander trois mois de loyer?

M. Audet (Éric): Écoutez, moi, je vous assurerais que non, définitivement, ils ne sont pas tous comme moi. Pourquoi qu'on a participé au projet de loi sur les édifices insalubres? C'est parce qu'il y en a qu'on entend plus parler que moi, qui se sont fait une renommée d'avoir des logements insalubres, tout ça. Mais je dois vous avouer...

Puis on est, au niveau de l'association, proactifs. Je vous dis, on communique. J'ai quelqu'un à l'interne qui est habitué, qui est déjà d'ailleurs une personne d'un certain âge, qui communique avec les CLSC, quand la personne âgée est en perte d'autonomie, pour essayer de la convaincre que ça serait mieux qu'elle s'en aille. Même, on le voit, nous... Puis, dans ces cas-là, écoutez, des fois, il n'y a même pas d'héritier. Il n'y a pas de personne qui s'en occupe, elle est seule au monde. Ce qu'elle a comme ami, c'est un peu le concierge. Ça fait que, là, définitivement, c'est bien de la dégager.

Mais on s'entend que c'est une mesure d'exception, hein? Il n'y a pas énormément de cas, là, comme ça, là. Donc, c'est pour ça que ça serait superimportant de le clarifier. Parce que, écoutez, dans 500, 550 logements que j'ai, ça arrive peut-être une à deux fois par année, moi, que je fais appel, là, pour ma pratique, que je parle.

Mme Blais: Vous savez, M. Audet, quand j'ai voulu déposer un projet de loi pour le bail, premièrement, ça appartenait au ministre de la Justice. Je me retrouve ministre responsable des Aînés. C'est une question qui a été beaucoup, beaucoup, beaucoup discutée lors de la consultation publique sur les conditions de vie des aînés. Je crois que les députés dans tous les comtés reçoivent la question du bail pour les personnes aînées. On est extrêmement concernés. Je pensais que c'était extrêmement simple. Je me suis rendu compte que c'était extrêmement complexe, une complexité, alors que ça semble facile à résoudre. Et comment on fait l'équilibre entre les deux, et c'est ça qui est fragile, le fragile équilibre entre les propriétaires, entre les associations aussi de locataires, entre les personnes dites vulnérables. Comment on fait en sorte d'agir pour le mieux, pour les années à venir? Alors, je vais vous dire que...

C'est pour ça que c'est important de vous accueillir dans une consultation particulière parce qu'après ça ça nous permet, l'ensemble de la députation responsable de ce projet de loi là, de pouvoir le faire avancer correctement dans le respect des uns et des autres. Et, quant à moi, je ne sais pas si vous avez d'autres choses à ajouter par rapport à ça... Oui, madame.

Une voix: ...

Mme Blais: Excusez, j'ai joué à la présidente, là.

La Présidente (Mme Malavoy): Ça va, ça va.

Mme Boutin (Sophie): Excusez-moi. Je voulais juste ajouter que j'ai plusieurs locataires âgés qui bénéficient du programme Vieillir chez soi, qui leur permet de rester plus longtemps chez eux, et puis qui nous demandent souvent: Moi, est-ce que vous me donner la permission de rajouter une barre dans la salle de bains ou des modifications, des rampes? Et puis, d'emblée, on leur donne la permission pour qu'ils restent chez nous.

Alors, les personnes aînées, ce sont de bons locataires, des bonnes personnes, elles paient très bien leur loyer aussi, et puis on veut les garder le plus longtemps possible. C'est quand ils doivent quitter, à ce moment-là, c'est ça qu'il faut... ce sur quoi il faut légiférer. Mais ceux qui demeurent autonomes puis qui veulent juste quitter nos logements pour aller dans un autre logement, bien c'est là qu'on a un problème. Qu'ils attendent à la fin de leur bail pour quitter.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que, du côté ministériel, il y a d'autres interventions? Ça irait comme ça? M. le député de Gaspé? Non. Alors, M. Fortin, je comprends que vous voulez ajouter quelque chose.

M. Fortin (Luc): Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Ensuite, je passe de l'autre côté.

M. Fortin (Luc): Merci beaucoup. Vous ne nous avez pas posé de question concernant le préavis de 30 jours. Vous parliez de donner... en fait, je m'excuse, mais de donner l'avis de relocation. Alors ça, c'était aussi, à mon avis, un point important qu'il faut peut-être qu'on parle quand même, rapidement, à tout le moins. Je trouvais, là-dedans, encore là, qu'il s'agissait d'un exercice qui était encore excessif à faire porter sur les épaules du propriétaire. Alors, je me permets de glisser quelques mots à ce sujet-là.

Il semble y avoir... peut-être parce qu'il y a eu plusieurs associations de locataires qui se sont adressées à vous puis qui ont peut-être laissé une image négative de propriétaires méchants qui sont des abuseurs de personnes âgées, là, mais, dans la pratique, je peux vous dire que les propriétaires sont des gens très, très près de leurs locataires. C'est nos clients d'abord et avant tout.

Et j'aimerais qu'on comprenne qu'au départ, pour les propriétaires, lorsqu'il va y avoir un locataire qui va devoir quitter, ils vont avoir le stress de devoir remettre leur appartement en location, tout faire les travaux qui vont être à faire à l'intérieur. Si vous rajoutez en plus de ça l'obligation pour le propriétaire d'informer une tierce partie de ce qu'il a fait de son bien pour le trouver dans un centre de personnes... soins de longue durée, bien là, il faut qu'il retrace où est-ce qu'il est. Là, la personne est rentrée, mais sous son nom de fille au lieu de sous son nom de garçon. Il faut qu'il fasse des démarches pour retracer cette personne-là. Je pense que, là, on rajoute encore des étapes additionnelles, un fardeau additionnel sur les épaules du propriétaire. Et je pense qu'on devrait adopter une présomption d'honnêteté de la part des propriétaires et non pas leur ajouter un fardeau additionnel sous prétexte que ce ne sont pas des gens honnêtes.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci, M. Fortin. Je vais devoir passer donc au côté de l'opposition officielle. Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, je ne prends pas de chance, je commence par vous...

Mme Poirier: Oui, vous avez bien fait.

La Présidente (Mme Malavoy): ...pour être sûre que vous ayez du temps pour poser vos questions.

Mme Poirier: Merci, Mme la Présidente. Bonjour à vous trois. Je ne pense pas qu'il n'a jamais été dans l'intention — puis là je parle au nom de la ministre — de faire en sorte que le projet de loi puisse s'appliquer quand il ne s'agit pas de cas de santé. Je pense que ça, dans notre tête, c'est clair. Quand les gens quittent un logement pour un logement autonome, pour moi, ça ne s'applique pas à ça.

Il faut qu'il y ait, et c'est pour ça qu'on insiste beaucoup sur l'attestation, il faut qu'il y ait une attestation démontrant l'incapacité de la personne. Moi, j'irais même jusqu'à dire que ça prendrait une attestation médicale, en tant que telle, faisant la démonstration. Parce que, le groupe d'avant, on nous a dit que souvent c'était juste la preuve d'une location en CHSLD. Pour moi, on a besoin d'une attestation pour justifier, comme on l'a dans le cas des agressions sexuelles ou autres. Selon vous, est-ce qu'avec une attestation faisant la démonstration que cette personne-là, elle ne peut plus vivre là, est-ce que ça devient quelque chose d'à ce moment-là admissible?

M. Audet (Éric): ...dans le cas... lorsqu'on parle d'attestation, j'imagine, vous, peut-être, pensez, comme vous dites, à un médecin, ou tout ça. Comme on l'a dit précédemment, dans bien des cas on est comme les premiers informés. Avant qu'ils aillent voir leur médecin, c'est nous qui est informés, puis des fois c'est nous qui le dirigeons vers le CLSC, ou tout ça. Ça serait important définitivement que ça soit encadré au niveau de sa perte d'autonomie, que ça ne soit pas de façon aléatoire, pour changer juste pour changer. Effectivement, il n'y a pas de problème avec ça.

● (21 h 20) ●

Mme Poirier: Je pense que, ça, là-dessus on est assez clairs, là, à savoir que, pour bénéficier de ce statut, dans le fond, il faut que ça soit relié à la condition de santé et il faut que... Et il existe des évaluations, que ce soit le PRISMA ou le SMAF, qui font en sorte d'évaluer la personne en fonction de ses capacités. Et là ça détermine est-ce qu'elle doit aller dans un CHSLD ou est-ce qu'elle peut continuer à rester à la maison. Et je pense qu'à partir de là il y a une décision qui se prend pour la personne, et là on va la référer vers des soins de santé.

Vous nous dites que vous avez une préoccupation sur «le foyer d'hébergement». Je peux vous dire que je la partage parce qu'on ne sait pas c'est quoi. On ne le sait pas, parce que la définition, même en allant voir Beaudoin, Renaud, ce n'est pas clair non plus parce que, ça, c'est un vieux terme puis qui ne s'adapte pas à ce qu'on vit présentement. Dans l'autre projet de loi, on est en train de déterminer c'est quoi, une résidence de personnes âgées puis on est aussi mélangés. Alors, pour vous, vous dites: Enlevez le mot «foyer d'hébergement» et, dans le fond, vous voudriez que ça s'applique juste au centre d'hébergement de longue durée, au CHSLD seulement, parce qu'actuellement il existe aussi des ressources intermédiaires qui répondent à des personnes en perte d'autonomie sévère.

M. Fortin (Luc): Je vais répondre. Oui, actuellement, on voudrait que ça s'applique au CHSLD par défaut parce qu'on peut... à ce moment-là, on a comme une autorité indépendante qui va venir définir que le statut où la condition de la personne s'est détérioré à un point qu'elle doit quitter son appartement. Ce qu'on ne veut pas, c'est que ça se retrouve entre les mains du médecin de famille qui, lui, décide: Bien, moi, je signe un papier parce que je l'aime bien, cette madame-là, puis c'est une bonne madame, puis elle pleure dans mon bureau, puis je veux m'en débarrasser, puis, bon, cette dame-là doit quitter, puis il lui donne un papier. Ce n'est pas suffisant pour nous, là. Il faut qu'il y ait une autorité compétente, et l'autorité compétente, à notre idée, c'est le CHSLD.

Mme Poirier: Juste pour notre compréhension, une ressource intermédiaire, c'est comme juste avant le CHSLD puis c'est des soins assez intenses. On est comme... On n'est pas dans la résidence autonome, là, on est vraiment dans un endroit qui est un quasi-hôpital. Donc, à mon avis, il faudrait peut-être aller à «ressource intermédiaire et CHSLD», parce que, pour y rentrer, ça prend l'évaluation. On ne peut pas rentrer dans une ressource intermédiaire parce qu'on ne file pas à matin, là, on s'entend, là?

M. Fortin (Luc): Oui. Je suis d'accord.

Mme Poirier: Concernant le mécanisme de suivi, la Chambre des notaires nous a transmis aujourd'hui une recommandation, et je vous en fais la lecture parce que j'ai été très, très surprise de leur recommandation. Et, dans le fond, ce qu'ils nous disent, c'est qu'ils suggèrent «un mécanisme de suivis dont la gestion serait confiée à la Régie du logement», et que ce «mécanisme de suivis [...] vise à assurer que les propriétaires d'immeubles locatifs ne contreviennent pas aux dispositions législatives proposées en n'avisant pas l'ancien locataire de la relocation et permettre aux anciens locataires de récupérer les sommes versées[...]. Pour mettre en place le mécanisme[...], il serait nécessaire de rendre disponible un formulaire prescrit...» Et là ils prévoient un formulaire qui «comporterait des déclarations du locataire désirant résilier son bail». Qu'est-ce que vous en pensez, de la proposition de la Chambre des notaires?

M. Fortin (Luc): J'ai expliqué tout à l'heure que j'étais contre le fait qu'on impose au propriétaire de devoir remplir de la paperasserie administrative puis de fournir des avis au locataire de l'informer qu'on est parti. Écoutez, je n'ai jamais été saisi de la question, mais ça m'apparaît encore là une tracasserie administrative supplémentaire à être faite par M. et Mme Tout-le-monde, hein? Un propriétaire... c'est M. et Mme Tout-le-monde.

M. Audet (Éric): Puis de demander aussi qu'est-ce qui arrive dans le cas de... Mettons que le propriétaire ne signifie pas. Bon. On parlait de sanction. Là, quoi, on fait intervenir la Régie du logement pour déterminer la sanction qui devrait avoir lieu. Moi, pour avoir pratiqué, et je ne suis pas avocat, mais pour avoir pratiqué à la Régie du logement, écoutez, je les trouve déjà assez embourbés — passez-moi le terme — avec déjà ce qu'ils ont à gérer, les projets, que de rajouter une autre facette à ce niveau-là, écoutez, ça serait... Les délais, les délais aussi seraient définitivement incroyablement longs, là, je suis convaincu.

Mme Poirier: Concernant les frais afférents, mon collègue vous a posé la question tout à l'heure, mais on veut plus avoir votre avis de façon... comme citoyens et propriétaires d'immeubles. Lorsqu'un bail contient une annexe qui prévoit des services afférents, que ce soit la nourriture, la buanderie, la coiffeuse, prendre son bain 15, 30 ou 45 minutes, que ce soit de parler à 0,39 \$ la minute, est-ce que ces frais-là devraient continuer d'être existants dans le trois mois?

M. Audet (Éric): Écoutez, vraiment, là, c'est difficile pour moi de répondre parce que ça ne s'applique définitivement pas, hein? Vous parlez... Je vous ai mentionné que c'était surtout dans le Plateau—Mont-Royal, tout ça. Dans le Plateau—Mont-Royal, il n'y a pas beaucoup de gros édifices avec des organisations pour les frais rattachés à ça. Je comprends aussi la préoccupation de ces boîtes-là, ces entreprises-là, ça devient difficile d'éliminer un service parce qu'ils ont des coûts fixes. Puis on parle quand même d'une période, là, maximale de trois mois. Puis, lorsqu'on parle de ces projets-là, là, normalement ce n'est pas les gens les plus démunis, là, qui se prévalent de ces... qui paient personnellement pour ces frais-là, là, ce n'est pas les plus démunis de la société, là.

Mme Poirier: Le gouvernement a mis en place une mesure fiscale qui fait en sorte que, lorsque la personne est hébergée dans un centre de longue durée, elle peut recevoir... bien, pas elle, mais le CHSLD va recevoir un crédit — maintenant, c'est 650 \$ — pendant trois mois. Est-ce que vous pensez que ce crédit-là aurait dû s'en aller au propriétaire?

M. Fortin (Luc): C'est une bonne idée, ça. Écoutez, ce que, nous, on prétend, c'est que le trois mois, c'est un minimum nécessaire pour qu'un propriétaire puisse retomber sur ses pattes après qu'un locataire... l'expression «retomber sur ses pattes», là, mais on la comprend tous, là. Je pense que c'est un minimum.

Plutôt que de s'en aller au propriétaire, je pense qu'elle devrait aller au locataire, là, c'est à lui d'abord qu'elle appartient, et après ça le locataire, lui, devrait être responsable d'au moins les trois mois, comme on vient de dire. Tant mieux si, parce qu'on a accès plus rapidement, on peut relouer avant. Il gardera les deux mois pour lui, là. Ça, moi, je n'ai pas un problème avec ça. Mais au moins ça lui permettra de faire face aux obligations du bail, parce qu'il doit résilier le bail, ça minimisera un peu les dommages du propriétaire. On peut réussir à faire une paix sociale avec ça.

La Présidente (Mme Malavoy): ...ça va? Ça va pour vous? Bien. Bien, écoutez, je vous remercie beaucoup. Donc, cela met un terme à notre échange avec vous. M. Fortin, M. Audet, Mme Boutin, merci.
Je suspends quelques instants, et ensuite nous passerons aux remarques finales.

(Suspension de la séance à 21 h 27)

(Reprise à 21 h 29)

La Présidente (Mme Malavoy): Nous voici à l'étape des remarques finales. Donc, nous venons de terminer les consultations et nous terminons par quelques remarques.

Remarques finales

Je commence par l'opposition officielle, Mme la ministre, pour vous laisser le dernier mot. C'est l'usage.

Mme Blais: Tout à fait.

● (21 h 30) ●

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve.

Mme Carole Poirier

Mme Poirier: Alors, merci, Mme la Présidente. Alors, dans un premier temps, remercier tous les groupes qui sont venus à cette consultation, qui nous ont permis de mieux comprendre et de mieux voir la portée du projet de loi qui est devant nous.

Je veux aussi vous dire, Mme la Présidente, que — et mon collègue me partageait ce point de vue — je me demande encore ce qu'on fait ici. Un projet de loi qui vient codifier une jurisprudence et qui n'en fait pas plus, malheureusement, c'est ça que ça donne. Si nos travaux en article par article peuvent faire en sorte qu'on arrive à aller attacher des petits bouts un petit peu plus serré aux volontés qu'on a entendues, oui, cette commission-là aura été nécessaire. Et il y a encore beaucoup de travail à faire, beaucoup, beaucoup de travail à faire, entre autres, et on vient d'en parler avec les derniers groupes, préciser qu'est-ce qu'on veut dire par «une attestation» et peut-être venir resserrer ce que l'attestation pourrait faire pour l'attacher un peu plus serré aux types d'hébergement qu'on veut viser, soit le CHSLD et la ressource intermédiaire. Parce que, pour nous, une personne âgée qui veut juste changer de logement, ce n'est pas ça qui est visé ici. Ce n'est pas le but de ce projet de loi là, et ça, nous, on respecte énormément ça et on ne veut pas... Pour nous, ce n'est pas ça, la portée du projet de loi. Par contre, une personne âgée qui est vraiment dans un état où elle ne peut plus rester dans son logement, il faut faire tout en oeuvre pour la sortir de là et lui donner des conditions de vie respectables.

Concernant les frais afférents, Mme la Présidente, je continue à croire qu'il faut retirer les frais afférents des coûts de loyer. Moi, je suis d'accord avec l'expression de la ministre, je l'ai dit souvent: les morts ne mangent pas. Et effectivement il y a des frais afférents qui, à mon avis, ne devraient pas faire l'objet d'être inclus. Et je prends un petit aparté pour dire: Tout ça se discute dans le projet de loi n° 16 présentement. J'ai l'impression que je fais un double débat. Concernant la définition de «foyer d'hébergement», c'est encore la même chose, on en discute dans l'autre projet de loi. Il faudrait voir, être arrimés, parce que sinon on va faire en double le même discours, et ça, je ne pense pas que c'est souhaitable.

Il y a des cas qui nous ont été spécifiés, comme par exemple les décès ou les gens qui étaient hospitalisés. Et ça, je pense qu'il va falloir regarder, regarder spécifiquement les décès, la personne qui décède et qui souvent va laisser un conjoint seul dans le logement et qui peut-être n'est plus capable... et toute la notion de colocataire. La Chambre des notaires est très explicite dans son document, et c'est quelque chose, je pense, qu'il faut regarder: Est-ce que la personne est encore capable de se payer cet appartement-là? Parce qu'elle devient effectivement encore plus vulnérable. Et est-ce qu'il ne devrait pas y avoir une mesure si un des deux décède lorsqu'il y a colocation?

Le mécanisme, en tant que tel, de libération du logement, je pense que, moi, dans ma tête, c'était clair, mais plus on en a parlé, moins c'était clair à l'effet que le logement devait être libéré. À partir du moment où je fais mon avis, dans le trois mois le logement est vide, et ça, ce n'est pas clair. En tout cas, ce n'est pas clair pour ceux qui sont venus nous rencontrer parce que, pour certains, le logement n'est pas nécessairement vide. Et ça, je pense qu'il va falloir se le clarifier à savoir c'est quoi, l'intention du législateur là-dessus.

Le mécanisme de suivi que propose la Chambre des notaires, moi, je vais vous dire, la Régie du logement — et dans une autre commission nous n'avons pas été très, très gentils avec la Régie du logement — ils sont totalement débordés, ils sont totalement débordés, ils n'ont plus les moyens d'en prendre plus. Ils ont de la misère à faire ce qu'ils ont à faire. Et les causes sont en attente, en attente. Il ne faut pas leur en mettre plus, à moins de s'engager à mettre des effectifs de plus. Alors, un mécanisme de suivi contrôlé par la régie, je comprends que le président ne nous en a pas proposé parce que je ne suis pas sûre que ça l'intéresse comme mandat. Mais il faut trouver une solution, parce que la bonne foi se présume, mais malheureusement ce n'est pas ce qu'on voit nécessairement sur le terrain.

Je vous dirais, en terminant, Mme la Présidente, que, quand ce projet de loi là a été annoncé, en 2007 dans un premier temps, renouvelé en campagne électorale en 2008, l'engagement du gouvernement était un mois. La ministre nous a dit: Ce n'est pas simple, c'était bien mon intention, mais ce n'est pas simple. C'était quand même un engagement électoral, renouvelé après en 2009, lors d'une commission. Moi, je pense que soit la ministre décide de retirer son projet de loi parce qu'il ne change rien, ou elle apporte des modifications importantes qui vont venir vraiment refermer toutes les portes qui pourraient l'être. Et moi, je l'encourage très fortement à retourner à son Conseil des ministres, et elle aura notre appui, pour réduire à un mois ce délai. Ça, vous avez notre appui, Mme la ministre, et ça, pour nous, c'est important parce que c'était le but pour lequel on s'assoyait ici, que ce projet de loi là respecte cet engagement qui était de réduire de trois mois à un mois pour faire en sorte que les personnes âgées ne puissent avoir à payer un double loyer. Et ça, pour nous, c'est important.

Ma prédécesseure avait déposé une pétition de 35 000 noms avec la FADOQ. On a de la suite dans les idées, dans Hochelaga-Maisonneuve, et je vais vous dire que j'appuie encore ce mouvement-là de ces 35 000 noms. Et je pense que les gens nous ont dit qu'ils avaient été déçus. C'est normal. La ministre n'a pas été capable parce que son gouvernement a refusé d'y aller. Ça arrive, ça arrive dans toutes les bonnes familles. Mais, nous, on l'incite à reprendre le combat, et s'il faut attendre pour faire ce projet de loi là, bien, on attendra jusqu'à temps que ce projet de loi là réponde au vœu que la ministre avait, au vœu que nous avions, qui était de réduire à un mois. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie.

Mme Poirier: Juste une seconde. Je veux remercier aussi mon collègue qui a été présent tout au long et qui m'a soutenue de façon très, très concrète.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est parfait. Vous étiez encore dans votre temps pour remercier votre collègue. Mme la ministre.

Mme Marguerite Blais

Mme Blais: Mme la Présidente, j'aimerais tout d'abord remercier les personnes qui m'accompagnent, la sous-ministre adjointe au Secrétariat des aînés, Mme Catherine Ferembach, ici, à ma gauche; à ma droite, Mme Josée Lévesque, qui est ma chef de cabinet; je remercie aussi Élise Paquette, Johanne Destrempe, Claude Pépin, Johanne Villeneuve, du Secrétariat des aînés; et je remercie évidemment mes collègues, la députée de Jeanne-Mance—Viger, le député de Montmagny-L'Islet, le député de Gaspé, la députée d'Hochelega-Maisonnette, le député de Sainte-Marie—Saint-Jacques. Je vous remercie pour cette très agréable consultation particulière. Je veux également remercier les groupes qui sont venus.

Et, contrairement à ce que la députée d'Hochelega-Maisonnette a mentionné en ouverture de cette consultation particulière, on n'accouche pas d'une souris. Nous avons ouvert une boîte de Pandore qui fait en sorte qu'on est devant un éventail assez complexe, et, nonobstant le fait que j'aie pu mentionner que je voulais de trois mois à un mois, c'est ça, c'est vrai, c'est mon cœur, mais je dois aussi être juste et équitable parce que, dans l'article 1974, il n'y a pas que les personnes âgées, même si je suis ministre responsable des Aînés, il y a aussi d'autres catégories de personnes, et nous devons les inclure à l'intérieur de ce projet de loi.

Je pense que cette consultation particulière nous a permis d'avoir un éclairage des personnes qui étaient relativement satisfaites du projet de loi, d'autres qui auraient préféré autre chose, des associations de locataires qui nous ont donné vraiment un éclairage par rapport aux besoins des locataires, et des associations de propriétaires qui nous ont donné leur position, et évidemment des associations d'aînés.

Moi, Mme la Présidente, j'essaie de faire des petits pas dans la vie. Ça a été très difficile, en 2005, quand on a ouvert le Code civil pour les personnes victimes de violence conjugale et d'agression sexuelle. Je n'étais pas ici, mais je pense que la députée d'Hochelega-Maisonnette est très au fait, est très au parfum. Et ça n'a pas passé comme une lettre à la poste. Et je ne pense pas que c'était d'accoucher d'une souris. Je pense que ça a été un très grand pas dans des changements, aussi dans des changements d'attitude. Et, moi, je pense que, dans la vie, il faut aller là où on est rendu.

Est-ce qu'on est capable d'arriver de trois mois à un mois? Je ne le sais pas. Est-ce qu'on pourra arriver à une solution mitoyenne? Est-ce qu'on pourrait arriver à faire des avancées? On l'a vu en cours de route qu'il fallait être beaucoup plus spécifique au niveau du bail. On a vu qu'il fallait être spécifique par rapport à la notion d'hébergement. On a vu que c'était très important aussi par rapport au décès contenu dans l'article 1939 et de toute la question des frais afférents. On a vu qu'il y avait beaucoup de travail encore à faire.

● (21 h 40) ●

Mais, moi, je suis une ministre pressée, je n'ai pas l'intention d'attendre, Mme la Présidente, à trois ans pour qu'on puisse régler cette question. J'ai l'intention de travailler très fort, très fort aussi avec l'opposition, parce que je suis une personne qui aime faire des compromis, qui aime s'ajuster, qui aime travailler et je pense qu'on est capables ensemble de trouver de bonnes solutions. Parce que, si on met ça sur la glace, ce projet de loi là, ça va être encore pire, parce que je me suis rendu compte que, même si on... Si on l'adoptait tel qu'il est là, déjà on donne une plus grande protection aux personnes vulnérables.

Mme la Présidente, la députée d'Hochelega-Maisonnette a mentionné qu'on n'était pas pour légiférer pour les personnes qui déménageaient dans un appartement. Mais l'article 1974, actuellement, tel qu'il est là, fait en sorte qu'il y a des personnes qui sont en pleine forme qui déménagent dans un autre appartement pour personnes autonomes parce qu'ils ont de plus grands services. Alors, on viendrait là, déjà, corriger quelque chose qui se fait dans une pratique. Donc, on voudrait vraiment protéger les personnes qui sont vulnérables, en perte d'autonomie.

Ça fait qu'on va essayer de trouver vraiment de meilleures solutions pour faire avancer ce projet de loi là le plus possible. Et, moi, je compte beaucoup sur la collaboration de l'opposition officielle pour faire de ce projet... en tout cas d'aller le plus loin possible. Des fois, ce n'est pas 100 %, dans la vie, mais, quand on arrive à 85 %, 80 %, 90 %, on a déjà fait un bon bout de chemin.

Alors, je tiens à remercier tous les groupes, je tiens à vous remercier, vous, Mme la Présidente, j'aime beaucoup votre attitude, votre calme, et les autres personnes qui ont aussi été présidents. Et j'ai appris, dans cette commission, à redonner la parole à la présidence, une qualité que je n'avais pas. Alors, merci beaucoup.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est moi qui vous remercie, d'abord de votre grande discipline. Je dois dire que ça n'a pas été difficile, avec l'aide de mon vice-président, d'ailleurs, qui a pris le relais, ça n'a pas été difficile de conduire ces travaux.

Mémoires déposés

Il me reste une dernière chose à faire. Je dépose le mémoire des organismes qui n'ont pas été entendus: le Protecteur du citoyen, le Regroupement des offices d'habitation du Québec et la Chambre des notaires du Québec.

Et, la commission ayant accompli son mandat, j'ajourne les travaux sine die.

Et je vous souhaite une excellente fin de soirée. Merci.

(Fin de la séance à 21 h 43)