

ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

DEUXIÈME SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le vendredi 3 juin 2022 — Vol. 46 N° 13

Étude détaillée du projet de loi n° 37 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives principalement en
matière d'habitation (1)

**Président de l'Assemblée nationale :
M. François Paradis**

2022

Commission de l'aménagement du territoire

Le vendredi 3 juin 2022 — Vol. 46 N° 13

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme Andrée Laforest	1
Mme Marie-Claude Nichols	2
M. Andrés Fontecilla	4
M. Martin Ouellet	5
Étude détaillée	6

Mme Joëlle Boutin, vice-présidente

Le vendredi 3 juin 2022 — Vol. 46 N° 13

Étude détaillée du projet de loi n° 37 — Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation (1)

(Onze heures quarante-cinq minutes)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, bonjour à tous. Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte.

La commission est réunie afin de procéder à l'étude détaillée du projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. M. Jacques (Mégantic) est remplacé par Mme Grondin (Argenteuil); M. Skeete (Sainte-Rose) est remplacé par M. Caron (Portneuf); et Mme Perry Mélançon (Gaspé) est remplacée par M. Ouellet (René-Lévesque).

Remarques préliminaires

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Nous allons débiter avec les remarques préliminaires. Alors, Mme la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, vous disposez de 20 minutes pour vos remarques préliminaires.

Mme Andrée Laforest

Mme Laforest : Oui. Alors, merci, Mme la Présidente, députée de Jean-Talon. Très heureuse d'être avec mes collègues, aujourd'hui, pour étudier le projet de loi n° 37. Alors, je remercie les équipes du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, parce que, oui, il y a eu beaucoup de travail qui a été fait pour cette étude détaillée que nous allons commencer.

Alors, on a entendu, hier, différents groupes dans le cadre des consultations particulières. C'est sûr qu'il y a des commentaires... dans les commentaires qui ont été partagés, oui, c'est bien, parce que, oui, ça va alimenter nos discussions. Il y a des commentaires qui se retrouvent également dans plusieurs articles de notre projet de loi. Je crois que la plupart, ils sont... la plupart sont satisfaits du projet de loi en tant que tel.

Alors, c'est important aussi de mentionner qu'on a écouté le milieu municipal, on a écouté des gens du milieu de l'habitation. Donc, le droit de préemption, la clause F et les OBNL, je crois que c'est quand même bien accueilli, mais on va continuer de le discuter avec cette étape d'étude détaillée.

Alors, ce qu'il est important de mentionner, c'est que, dans le projet de loi, on ajoute des mesures qui sont proposées pour améliorer aussi la situation avec les OBNL, par exemple, au niveau de la gestion. Il y a également, avec le droit de préemption... on va accorder le droit de préemption aux municipalités, aux MRC, aux régions intermunicipales, aux communautés métropolitaines de Montréal et de Québec, en même temps aux sociétés de transport. Alors, je crois que ça, c'était bien attendu dans le milieu municipal. On a entendu d'ailleurs la FTQ, l'UMQ qui étaient... qui se réjouissaient de cette nouvelle proposition.

Il y a également les municipalités et les organismes... pour le droit de préemption, on parlait d'un délai de 60 jours. On va pouvoir en discuter. Ça prenait un juste équilibre entre les municipalités et également les futurs propriétaires acheteurs. Donc, on va discuter également du 60 jours.

La clause F, oui, on parle de passer de cinq ans à trois ans. Également, contre les recours en fixation du loyer, par rapport de cinq à trois ans, il y a l'exemption de trois ans qui ne s'appliquerait pas pour les logements qui ont fait un changement d'affectation, par exemple un OBNL, alors... qui est destiné à des aînés.

Il y a une autre proposition également, c'est qu'il y a une disposition qui va obliger des OBNL qui détiennent un immeuble d'habitation financé par des fonds publics à obtenir l'autorisation préalable de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation pour se départir de l'immeuble ou changer son affectation. Alors, on le sait, dans le cas des coopératives d'habitation, on propose également qu'elles obtiennent celle de la ministre des Affaires municipales, en plus de celle de l'Économie et de l'Innovation. Alors, il y a aussi... on va pouvoir imposer toute condition à cette vente d'OBNL, si on s'entend bien pour adopter l'article. Alors, on va contribuer à éviter la perte de logements abordables, logements sociaux.

Je rappelle également que le RQOH, qu'on a rencontré, qu'on a entendu hier, estime que les conventions d'environ 14 000 logements, au Québec, signées avec le gouvernement du Canada, ont pris fin ou prendront fin d'ici 2028. Donc, vous comprendrez que c'est important d'agir pour éviter des situations comme Sherbrooke et Richelieu.

Alors, au niveau des exigences des OBNL, on propose que les OBNL qui détiennent un immeuble d'habitation qui est financé par les fonds publics, qu'ils soient soumis à des exigences en matière d'entretien, de préservation d'immeuble, d'inspection de l'immeuble, au même titre que les coopératives d'habitation. Alors, on estime que cette obligation touche plus de 1 200 OBNL, soit près de 52 000 unités de logement. Donc, c'est vraiment une mesure nécessaire pour assurer la qualité et la pérennité du parc de logements locatifs.

Au niveau de la liquidation des coopératives, par exemple, le projet de loi prévoit d'autoriser le ministre de l'Économie et de l'Innovation à nommer un liquidateur de son choix pour toute coopérative dissoute par décret. L'objectif est d'assurer le processus de liquidation, pour que ça se fasse de manière accélérée et que la valeur des biens soit préservée, notamment des immeubles d'habitation.

Il y a également la dernière mesure qui vise à exiger une compensation financière aux locataires de logements à loyer modeste dont les revenus augmentent au-delà des seuils d'admissibilité à ceux-ci. Cette mesure va contribuer à ce que les logements demeurent au bénéfice de la clientèle, tout en respectant le droit de tous les locataires de conserver son logement.

Alors, en conclusion, Mme la Présidente, je sais que ça va très, très bien se passer, parce que ça fait... c'est quand même le sixième projet de loi qu'on travaille ensemble. Je remercie mes collègues et je souhaite évidemment, considérant la situation et le moment du dépôt de ce projet de loi, là, qu'on puisse l'adopter d'ici une semaine, en toute confiance, avec mes collègues de Vaudreuil, de Laurier-Dorion et Gaspé.

• (11 h 50) •

Une voix : ...

Mme Laforest : Pardon?

Une voix : ...

Mme Laforest : René-Lévesque. Mais Gaspé aussi va... Ah! c'est vous qui remplacez?

M. Ouellet : ...

Mme Laforest : O.K., député de René-Lévesque. Bien, merci, je pense, c'est la première fois, hein... ou deuxième fois qu'on se voit dans un projet de loi. Alors, bienvenue. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Je cède maintenant à la parole à la porte-parole de l'opposition officielle, Mme la députée de Vaudreuil. Vous disposez également de 20 minutes.

Mme Marie-Claude Nichols

Mme Nichols : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, bien, à mon tour de saluer, évidemment, tous les collègues et le personnel, les équipes qui participent à l'étude détaillée du projet de loi n° 37.

Je le rappelle, c'est un projet de loi important pour lequel l'opposition officielle est en faveur du projet de loi n° 37, je l'ai dit. C'est un projet de loi, même, je pense, qui aurait dû être déposé bien avant. Dès qu'on a commencé à parler de crise du logement, on a soulevé des mesures importantes qui devaient être ajustées. Et les mesures qu'on traite aujourd'hui, dans le projet de loi n° 37, sont certainement, là, des mesures qui auraient pu être... en fait, donner un coup de pouce, là, pendant la crise du logement, bien qu'on soit dans une deuxième année d'une crise du logement assez importante.

La ministre, là, a expliqué les points qui seront traités. Évidemment, c'est un omnibus, donc il y a une partie municipale puis une partie en habitation, mais il y a tout de même un lien facile à faire entre les deux. La partie municipale, on va parler beaucoup du droit de préemption, un droit, là, qui est réclamé par l'ensemble des municipalités au Québec, là, disons-le comme ça. Parce que, présentement, la ville de Montréal utilise... c'est déjà un outil, là, qui est accessible, là, à la ville de Montréal. Et, dans le projet de loi n° 37, il y aura une possibilité, en fait, de l'offrir à l'ensemble des municipalités du Québec, et ça, de façon générale, je tiens à le dire, là, c'est sans restriction. Bien sûr, il y aura certaines conditions, comme la hiérarchie puis des choses comme ça, mais en fait... Puis c'est un droit, c'est un droit qui est réclamé par la municipalité. Puis, ça, je peux vous en parler, parce que j'ai reçu beaucoup d'appels sur le droit de préemption.

Puis même, vous le savez, les groupes qui sont venus en consultation nous ont dit... la FQM, l'UMQ nous ont rappelé, là, l'importance d'avoir cet outil-là dans leur boîte à outils, entre autres, pour régler des problèmes d'habitation sur leur territoire, pour régler... ils nous ont même parlé de caractérisation de milieux humides. Ils ont fait... ceux qui sont venus ont beaucoup élaboré, là, sur l'importance de cet outil-là. Bien sûr, il y en a d'autres qui sont venus qui nous ont dit qu'on devrait peut-être, justement, l'encadrer, mais peut-être qu'à l'usage, là, on va voir l'utilisation qu'en fera les municipalités. Mais, lors de l'étude détaillée, puis je le dis d'emblée dans les remarques préliminaires, là, peut-être qu'on pourra voir afin qu'il n'y ait pas des municipalités qui voient ce droit-là plus restreint, parce qu'ils font partie de la CMM ou de la CMQ. Ça, je pense que c'est quelque chose qu'il va falloir s'assurer, là, pendant l'étude détaillée, du droit de préemption. Mais c'est une excellente chose, on s'était déjà positionnés en faveur du droit de préemption pour les municipalités.

Même chose relativement aux OBNL. Les changements qu'on va apporter pour venir, je vais dire, légiférer ou venir mettre... venir voir ce qui se passe dans les fins de conventions pour les OBNL. C'est super important. C'est souvent... bien non, ce n'est pas souvent, c'est des fonds publics qui sont utilisés, donc je pense que c'est la moindre des choses que le gouvernement, les ministres aient un droit de regard puis puissent tout de même avoir... puissent agir dans des dossiers comme des fins d'OBNL, des fins de convention. Ça fait que, ça aussi, je le dis, on est là, on est d'accord. On l'a fait avec les coopératives.

Puis, d'ailleurs, là, j'ai remarqué, là, dans la présentation qu'on nous a faite, qu'il y aurait aussi un ajustement au niveau des coopératives. Puis c'est correct, là, je veux dire, c'est l'idéal. On l'a fait en 2016, on l'avait fait, c'était mon collègue de Robert-Baldwin, là, qui avait légiféré, en 2016, sur les lois sur les coopératives. Donc, ça va de soi que ça doit s'appliquer, là, maintenant, pour les OBNL, pour éviter, là, toutes sortes de préjudices. Puis, encore là, dans la crise du logement qu'on vit, je pense qu'on ne peut pas se permettre de perdre du logement social, du logement communautaire à cause qu'on n'aurait pas un petit droit de regard où... Il faut définitivement, là, venir encadrer ça. Alors, c'est aussi une excellente chose. Les autres clauses aussi. Les changements d'affectation, c'est superimportant qu'on vienne mettre des petites clauses pour protéger nos aînés.

Là où j'ai peut-être une problématique, Mme la Présidente, puis je le dis dans les remarques préliminaires, mais je l'ai dit sur plusieurs tribunes, là, dans les derniers jours... Puis je dis «dans les derniers jours» parce qu'on étudie ce projet de loi de façon accélérée, disons-le comme ça, hein? C'est un projet de loi qu'on voudrait tous, tous adopter avant la fin de la session. Mais là où moi, j'ai un petit ou un gros bémol, disons, là, c'est concernant la clause F. La clause F, je le rappelle, c'est que, présentement, la clause F permet d'augmenter les loyers sans limites pendant cinq ans, pour toute construction neuve. On vient ici restreindre le... on vient modifier le cinq ans pour trois ans, en disant que les anciennes constructions vont continuer de garder, là, le cinq ans puis que, les nouvelles constructions, là, ça sera le trois ans qui s'applique.

Moi, j'ai un problème. Moi, je ne vois pas d'aspect ou je ne vois pas de côté positif de passer de cinq à trois ans. Au contraire, j'y vois plusieurs préjudices tant pour les locataires, pour les locateurs, bien que c'est sûrement plus facile, de nos jours, de prévoir les coûts lors de la construction d'un immeuble. Puis, encore là, c'est drôle, parce qu'on est dans une période d'inflation où c'est vraiment difficile de prévoir la hausse des coûts des matériaux, la hausse du taux d'intérêt, etc. Donc, moi, je vois un gros préjudice, puis c'est un préjudice qui est important. On le sait qu'il est important, puis on le sait que c'est un préjudice pécuniaire important.

On lit présentement des histoires d'horreur dans des journaux, justement, des constructions neuves, des gens qui ont des augmentations de 300 \$ par mois, des gens qui ont des augmentations de 200 \$ par mois. Ça fait beaucoup sur un an. Puis ça, c'est possible sur cinq ans. Je comprends qu'on vient limiter sur trois ans, mais le propriétaire pourrait décider de, justement, le «shrinker» sur trois ans, au lieu de sur cinq. Tu sais, au lieu de l'étaler sur cinq, il pourrait venir augmenter cette hausse-là de façon impressionnante sur trois ans. C'est pour ça que je me dis : On ne peut pas faire ça sans d'abord évaluer l'impact, l'impact sur le coût des loyers, l'impact auprès des locataires, l'impact auprès des locateurs, aussi, parce qu'ils vont en avoir un, c'est certain.

Donc, moi, la clause F, je pense que ça mérite d'être étudié. Ça mérite qu'on fasse un état de... oui, un état de la situation. Mais cette clause, la clause F est là pour des raisons. Donc, je pense que, le législateur, quand on l'a mise dedans, avait des raisons d'intégrer la clause F. Avant de la retirer au complet, moi, je dis : Retirons-la du projet de loi n° 37, étudions-la, puis, après, amenons les changements adéquats. De toute façon, ça ne changera rien présentement à la crise du logement que la clause F soit là ou qu'elle ne soit pas là. Comme je le dis, au contraire, là, je me dis : Qui est capable d'assumer une hausse fulgurante sur trois ans plutôt que cinq ans? J'ai l'impression que ça va contraire à l'objectif qui est recherché.

Parce que l'objectif qui est recherché dans l'ensemble du projet de loi, tu sais, c'est la protection, on vient protéger nos aînés, on vient protéger les locataires, on vient... puis j'ai l'impression que ce n'est pas ce qu'on est en train de faire avec la clause F. Donc, évidemment, étant donné que c'est le contraire de l'objectif réservé, je me dis : Bien, prenons un petit pas de recul. Puis ça ne change rien, là, qu'on l'adopte le 1er juillet ou qu'on l'adopte le 1er novembre, mais qu'on prenne le temps de faire nos devoirs comme il faut comme législateurs. Voilà.

Relativement aux autres clauses, je l'ai dit... Puis peut-être, même, sur la clause F, là, en tout cas, on verra comment on peut travailler la clause F. C'est pour ça que je dis : Il faudrait peut-être prendre un petit pas de recul, parce qu'il y a plusieurs options possibles, comme prévoir des pourcentages, prévoir l'encadrement de la clause F. Puis ça, je pense qu'on n'aura pas le temps de le faire ici, pour adopter le projet de loi. Puis je pense que la priorité devrait être d'adopter le projet de loi n° 37, parce qu'il y a des droits importants... importants — «importants», je l'avais déjà accordé en... — des droits importants, entre autres, pour nos municipalités. Donc, voilà, Mme la Présidente.

Mais c'est une commission qui a toujours... vous le savez, hein, ça a toujours bien été, il y a tout le temps eu une belle collaboration de part et d'autre, donc je suis sûre que c'est une commission, comme dit la ministre, qui va aller rondement.

• (12 heures) •

En terminant, deux choses que je veux tout de suite, là, apporter dans les remarques préliminaires. Étant donné que c'est un omnibus, là, il y aurait peut-être possibilité de regarder l'article 1074.2 du Code civil du Québec. L'article 1074.2 du Code civil du Québec, puis ce n'est pas une surprise, là, moi, ça fait deux ans que je me promène de commission en commission pour essayer de... pour sensibiliser le gouvernement à l'article 1074.2, j'ai compris que ça relevait, entre autres, du ministre des Finances. Donc, j'avais déjà annoncé que je m'emmenais avec le 1074.2, puis ça pourrait être très pertinent de le mettre dans cet omnibus-là. C'est un article qui concerne la copropriété, puis il y a des problèmes, justement, en copropriété. J'ai élaboré beaucoup sur l'article 1074.2. Il y a une pétition qui a été déposée à l'Assemblée nationale, avec 9 000 signataires, ça aussi, c'est un article... puis superfacile à corriger.

Mais, tu sais, je comprends... Le gouvernement nous dit : On veut prendre le temps d'étudier le 1074.2, les impacts que ça va avoir sur les copropriétaires. En fait, tout ce que je dis pour la clause F, ils nous le disent pour le 1074.2. Alors, le 1074.2, c'est une erreur de libellé, il est mal libellé. Il y a eu trois changements, trois changements, et le dernier a été fait en mars 2020 si je ne me trompe pas. Tous les groupes sont d'accord, sur le terrain, mais le ministre semble avoir... semblait avoir une réticence. Mais, quand je me suis présentée au projet de loi n° 5, le

ministre des Finances m'a dit : On vous revient dans trois mois, et je n'ai toujours pas de nouvelles. Donc, je dépose l'article 1074.2 du Code civil du Québec, avec la proposition, là, des juristes dans le milieu de la copropriété, là, la suggestion pour corriger le tout. Alors, 1074.2, superimportant.

Et ça va faire le tour, je pense, du projet de loi n° 37, là, que nous avons à étudier ensemble. Alors, merci beaucoup, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la députée. Je céderais maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition, M. le député de Laurier-Dorion. Vous disposez également de 20 minutes pour vos remarques préliminaires.

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Je profite, encore une fois... de saluer la ministre, chers collègues, personnel du ministère. Donc, ça me fait plaisir d'étudier ce projet de loi n° 37, un projet de loi fort attendu depuis longtemps, en fait, depuis que la crise du logement est devenue évidente.

Et cette crise, elle a eu, en tout cas, comment je pourrais dire ça, au moins le mérite de mettre à nu certaines carences, certaines absences, certains aspects qu'il faut absolument corriger, là, dans le monde de l'habitation, du logement, etc. On sait ce qu'il s'est passé, il y a une pénurie de logements, ça amène inévitablement une forte pression sur les augmentations des loyers et d'autres pratiques délétères qui défavorisent très grandement les locataires et qui conduisent à des abus flagrants.

Donc, un projet de loi fort attendu, beaucoup... autant par tous les intervenants dans le monde de l'habitation, autant du monde municipal et dans le monde des... du mouvement populaire de défense des droits des locataires, chez les acteurs immobiliers également, parce que le projet de loi va toucher différents intérêts. Évidemment, c'est un projet de loi omnibus qui s'attaque à plusieurs types de problématiques, là. Fondamentalement, moi, je considère ça comme un projet de loi qui vient colmater certaines brèches, certaines brèches importantes, pas toutes, malheureusement, mais, quand même, il vient... il y a une tentative sérieuse, de la part de la ministre de l'Habitation, de corriger certains aspects qui étaient devenus très problématiques, là, autant sur... dans le domaine, par exemple, d'octroyer davantage de pouvoirs aux municipalités pour qu'elles puissent construire ou promouvoir la construction de davantage de logements sociaux ou communautaires, le fameux droit de préemption. Et je pense que le monde municipal attendait avec impatience cette mesure, qui arrive à la toute fin du mandat, elle aurait pu arriver avant, là. On sent qu'il y a eu beaucoup de pression du monde municipal, là, et finalement le gouvernement a entendu cette demande, cette revendication de l'ensemble des municipalités du Québec, là.

Un aspect qui a été mis... encore une fois, qui est mis à nu par la crise du logement, un aspect qui... personne n'a accordé beaucoup d'attention, la fameuse clause F. Je pense qu'il y a beaucoup... Autant elle était inconnue, il y a quelques... il y a seulement quelques mois, autant il y a des gens qui savent de quoi il en retourne aujourd'hui concernant la clause F, et évidemment on va en discuter longuement. La ministre de l'Habitation propose une réduction de la période dans laquelle les propriétaires peuvent augmenter, de façon unilatérale, dans la plus totale opacité, les loyers et, on l'a vu à quelques reprises, de façon tout à fait exagérée. Je pense que le problème ne se situe pas tellement dans la durée, mais surtout dans l'opacité et dans l'aspect arbitraire de ces augmentations-là. Donc, j'espère avoir le temps de nous référer... et d'avoir le temps de discuter longuement des tenants et aboutissants de la proposition ministérielle, là, concernant la clause F.

Colmater une brèche importante, encore une fois, là, concernant la vente des organisations sans but lucratif dans le monde de l'habitation. Et également la ministre ajoute, avec beaucoup de pertinence, la possibilité de vente des coopératives, là. Ça nous paraît essentiel, puisqu'encore une fois la crise du logement suscite l'appétit de beaucoup d'investisseurs immobiliers, et on a un parc de logements sociaux et communautaires, là, qui est très, très attirant, là, pour le monde de l'immobilier et les offres d'achat. Et, d'ailleurs, il y en a... la vente de certains de ces actifs-là risque de faire tache d'huile, ce qui serait au détriment, là, de l'intérêt public, là, parce que ces organisations-là offrent du logement à moindre prix à des milliers de locataires, de ménages locataires au Québec, là. Donc, il était devenu essentiel, nécessaire de protéger, le plus rapidement possible, ce parc locatif là, qui, encore une fois, est à l'abri de la spéculation immobilière, en tout cas, et de l'augmentation des loyers. Comme le disait le FRAPRU, là, c'est des logements hors marché, et les loyers sont beaucoup moins importants là que dans le marché privé, là.

Il y a des avancées également, là, sur la protection des locataires. On va en discuter dans le détail, à savoir si c'est assez, si on aurait pu aller plus loin, mais c'est quand même... ça constitue quand même une avancée importante, là.

Donc, nous, de notre côté, il ne nous reste qu'une semaine à la session parlementaire, évidemment, le projet arrive à minuit moins cinq, et on se met en mode accéléré. On va travailler, on va collaborer avec la ministre de l'Habitation pour avancer rapidement dans l'adoption de ce qui est bon dans ce projet de loi là. On va apporter des bonifications, qui vont se traduire évidemment par des amendements, on va voir si la ministre est ouverte à améliorer, là où c'est possible, ce projet de loi. Je pense qu'il y a de la place à s'entendre, mais, c'est évident, ce n'est pas un projet de loi qui va régler l'ensemble de la crise du logement. Évidemment, ça ne va pas assez loin, là. Il y a des grands absents, là, dans ce projet de loi n° 37, par exemple tout l'aspect concernant le fléau des rénovictions qui affecte des centaines et des centaines de locataires au Québec, là. C'est une des pratiques délétères qui ont été... qui sont utilisées très largement, là, par certains propriétaires, là, pour évincer des locataires.

La protection des locataires âgés, c'est très bien, il y a de la... il y a d'importantes dispositions, dans le p.l. n° 37, concernant les locataires âgés qui vivent dans des résidences pour personnes âgées, les RPA, mais il reste tout un

pan de locataires qui... aînés qui ne sont pas protégés par le projet de loi n° 37, donc les locataires qui vivent dans le marché locatif ordinaire. Et il suffirait que d'une dose, une petite dose de volonté politique pour adopter des dispositions qui viendraient grandement améliorer la protection des locataires aînés dans le marché locatif privé.

• (12 h 10) •

Donc, encore une fois, on va travailler de bonne foi pour adopter ce qui est bien. On va essayer d'améliorer ce qui peut être amélioré. On va essayer de couvrir d'autres... des angles morts qui n'ont pas été considérés dans le projet de loi, mais il est dans notre intention de procéder rondement afin que... même si on doit travailler accéléré, même si le projet de loi aurait pu être présenté avant pour avoir davantage le temps de discuter des différents enjeux. On va travailler, bien, la semaine prochaine, pour... dans le but de faire adopter ce projet de loi avant la fin de la période de la session.

Ceci étant dit, il faut faire notre travail de parlementaires. Il faut discuter de façon approfondie sur les différents éléments, et ça ne va pas nous empêcher de présenter des amendements et essayer d'améliorer, de bonifier ce projet de loi là qui comporte quand même certaines avancées très importantes. Donc, voilà, je nous souhaite bon travail, et puis on avance. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, M. le député. Je céderais maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition, M. le député de René-Lévesque, et vous disposez également de 20 minutes.

M. Martin Ouellet

M. Ouellet : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Donc, à mon tour de vous saluer, Mme la ministre, l'équipe qui vous accompagne, l'équipe de la banquette ministérielle, même chose aussi du côté des oppositions, opposition officielle, deuxième opposition.

Je prends la parole aujourd'hui en l'absence de ma collègue de Gaspé, qui est présentement sur un vol d'avion, et, non, ce n'est pas un vol d'avion à 500 \$. Et aujourd'hui, pour nous, c'est fondamental qu'on se pose les bonnes questions. On a vécu, d'ailleurs, les dernières années, des situations extrêmement dramatiques qui amènent le législateur aujourd'hui à prendre des actions, que l'on espère assez musclées, pour corriger la situation.

D'entrée de jeu, ce qui nous intéresse principalement, dans le projet de loi en question, c'est ce qui s'est passé du côté de la Villa Belle Rivière, dans le Richelieu, et aussi ce qui se passe présentement, du côté de Sherbrooke, avec la maison Mena'Sen. C'est un scandale. Pour ce qui est de Sherbrooke, c'est un... pour moi, c'est un vol de fonds publics. On a utilisé la loi de façon illégale pour commettre un geste, pour ma part, immoral. La ministre en a fait mention, tout à l'heure, près de 14 000 logements viendront à échéance d'ici 2028. C'est un bien public qui appartient à l'ensemble des citoyens du Québec, financé en partie par le gouvernement fédéral et parfois par le gouvernement du Québec. Et ces habitations-là sont bien implantées dans le milieu. Donc, il va falloir, Mme la ministre, qu'on trouve une façon, dans le projet de loi, pour condamner ces gestes-là et surtout être capable d'être rétroactif avec ce qui s'est passé, notamment avec la Villa Belle Rivière.

Pas plus tard qu'hier, deux résidents de la villa m'ont interpellé en nous demandant à quel endroit on était rendus dans le projet de loi. J'ai dit : Écoutez, on va l'étudier promptement, mais on va commencer l'étude détaillée puis on va essayer de voir pour vous donner une certitude. Parce qu'ils sont essouffés, financièrement mais humainement, avec tout ce qu'ils ont vécu à la villa Richelieu. Donc, j'espère que, dans nos discussions, on trouvera des façons pour conforter ces personnes-là et d'être capable d'être rétroactif à la situation qui s'est passée à la Villa Belle Rivière.

Cela étant dit, on a aussi l'opportunité de se projeter vers l'avenir, et le projet de loi nous donne cette opportunité-là. Parce que, oui, on a été saisi, avec l'enjeu de la Villa Belle Rivière et de la maison Mena'Sen à Sherbrooke, mais il faut être aussi... il faut se projeter vers l'avant pour que toute situation qui pourrait se passer puisse être bien encadrée dans la pièce législative qu'on va adopter. Parce que, des petits fins finauds, il en existe toujours, puis un trou dans la loi peut s'exploiter. Donc, on... je nous appelle tous et toutes, comme législateurs, de faire un travail avec rideur... rigueur, pardon, pour être certain qu'on comble tous les trous dans la loi.

Une autre chose qui nous intéresse, et la ministre ne sera pas surprise, c'est le fameux droit de préemption. Surprise, lorsque le premier ministre a annoncé, devant les gens de l'UMQ, que le gouvernement allait légiférer. Ma collègue députée de Gaspé déposait à l'Assemblée nationale un projet de loi, justement, pour introduire ce droit de préemption. À quelques détails près, le projet de loi de ma collègue est repris dans le projet de loi en question. Donc, ce n'est pas parce que ça nous rassemble, là, qu'on n'aura pas de question, Mme la ministre, pour s'assurer de faire bien les choses. Et vous faisiez mention, tout à l'heure, de ma deuxième présence dans cette commission parlementaire, pour ce qui est des affaires municipales, mais, dans une ancienne législature, j'étais porte-parole de l'habitation et des affaires municipales. Donc, j'ai oeuvré à plusieurs endroits et à plusieurs moments dans le droit municipal, alors ça fait un énorme plaisir d'être avec vous aujourd'hui pour mettre à contribution mes connaissances et mon expérience pour faire avancer ce projet loi.

La clause F, les collègues en ont parlé. Évidemment, je pense que ça pose plusieurs questions. Lors des consultations, que j'ai suivies à distance, évidemment, il y avait des pour, il y avait des contre. Je pense que c'est nous, comme législateurs, d'essayer de trouver la meilleure façon d'adresser cette problématique, qui cause préjudice à des locataires, mais qui cause aussi... pas des préjudices, mais qui cause casse-tête, pardon, à des locataires, mais qui cause préjudice à des locataires. Donc, je pense qu'on aura des discussions franches, honnêtes pour trouver la meilleure façon d'y arriver, mais je pense qu'il était... pour nous d'avoir cette discussion-là.

Est-ce qu'on va y arriver, Mme la ministre? Je ne sais pas. Le temps nous manque. Je ne voudrais pas que le temps nous manque, mais il va nous manquer, parce que, malheureusement, ce projet de loi là a été déposé tardivement.

Et, vous le savez, Mme la ministre, il a été déposé hors délai. Donc, vous allez avoir besoin du consentement des oppositions pour avancer étape par étape. Donc, ce que je suis en train de vous dire, c'est qu'il n'y a pas une épée de Damoclès sur votre tête, seulement qu'il y a une collaboration qui doit s'installer à cette commission. Et les discussions que nous aurons ultérieurement, tout à l'heure, pour notre façon de fonctionner est un excellent exemple pour adresser les bonnes choses rapidement et se laisser de l'espace et du temps pour que les débats et les discussions puissent se faire... puissent se faire, pardon, sur les autres clauses.

Évidemment, il y a plein de choses avec lesquelles on est d'accord. La désignation des liquidateurs d'une coopérative dissoute par arrêté ministériel, c'est une bonne chose aussi. Compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste lorsque leurs revenus augmentent, c'est une bonne chose aussi. Donc, je pense qu'on avance. On ne fera pas l'économie des débats, mais on va prendre le temps de bien faire les choses. Et on espère, Mme la ministre, qu'on sera capable de l'adopter d'ici la fin. Il ne reste pas beaucoup de temps, mais il y a beaucoup d'espace, dans le milieu législatif, pour la semaine prochaine. Il reste très peu de choses au salon bleu, il nous reste quelques projets de loi à adopter. Celui-ci en fait mention... celui-ci est un exemple. Il y en a aussi en justice, il y a l'aide médicale à mourir, mais il n'y a pas cohue dans le milieu législatif de l'Assemblée nationale, notamment au salon bleu. Donc, si on se donne le temps et les moyens, et on a l'ouverture et la collaboration, je pense qu'on peut y arriver, Mme la Présidente. En tout cas, c'est dans cette optique-là aujourd'hui que je me place en remplacement de ma collègue de Gaspé, qui sera avec vous lors de la séance de mardi pour continuer notre... nos débats. Alors, sur ce, ça termine mes remarques préliminaires, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, M. le député. Et, avant de poursuivre, je vais demander une suspension, s'il vous plaît.

(Suspension de la séance à 12 h 17)

(Reprise à 12 h 46)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, nous reprenons les travaux de la Commission de l'aménagement du territoire.

Étude détaillée

Et, s'il n'y a pas de motion préliminaire, nous allons immédiatement débiter l'étude article par article. Je comprends que Mme la députée de Vaudreuil aurait un amendement qui introduirait un article. Alors, Mme la députée de Vaudreuil, je vous inviterais à nous le présenter.

Mme Nichols : Merci. Merci, Mme la Présidente. Donc, il est envoyé, il est déjà sur le site du Greffier pour ceux... pour les intéressés. Alors, ce serait l'article 0.1, puisque c'est un nouvel article dans le projet de loi n° 37. Donc : Insérer avant l'article 1 du projet de loi le suivant :

0.1. L'article 1074.2 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots «causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.», on le remplace par les mots «contractuellement, en vertu des termes prévus à la déclaration de copropriété ou, en l'absence de clause à cet effet dans la déclaration de copropriété, de manière extracontractuelle, conformément à l'article 1457.»

Donc, est-ce que vous voulez... Oui. Je vais continuer.

L'article 1074.2 se lirait donc comme suit :

«Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels il [y] a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice contractuellement, en vertu des termes prévus à la déclaration de copropriété ou, en l'absence de [la] clause à cet effet dans la déclaration de copropriété, de manière extracontractuelle, conformément à l'article 1457.

«Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.»

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la députée. Alors, nous avons eu des petites discussions, là, hors ondes, puis je pense que vous aimeriez peut-être qu'on l'étudie, ultérieurement, entre peut-être deux sujets. Est-ce que c'est quelque chose...

Mme Nichols : Oui. En fait, cette... Oui, bien, je vais prendre, là, peut-être deux minutes, là, pour expliquer, là, quel... c'est quoi, l'article 1074.2. Puis, oui, je pense qu'après on pourrait peut-être le suspendre pour l'étudier plus loin dans le projet de loi n° 37.

Une voix : ...

• (12 h 50) •

Mme Nichols : Parfait. Donc, l'article 1074.2, là, c'est un article, je vais dire, qui a fait couler beaucoup d'encre parce que c'est un article, si je ne me trompe pas... puis là, je m'excuse, je n'ai pas... ça fait trois fois qu'il est modifié. C'est un article où il y a un problème, tout simplement, de libellé.

Et, de la façon qu'il est écrit présentement, ça cause un préjudice important au copropriétaire. C'est-à-dire... Puis je vais, par exemple, là, nommer... je vais, par exemple, donner un cas en particulier. C'est-à-dire que, quand on est... quand on a un condo, on prend une assurance, là, pour nous. S'il y a un accident ou un dégât d'eau, le syndicat de copropriété doit... en fait, il faut démontrer c'est à qui la faute pour savoir qui va payer. Donc, souvent, c'est le syndicat de copropriété qui doit assumer les frais suite au dégât d'eau. Puis je donne l'exemple, là, c'est parce que, moi, ça m'est arrivé, mais je connais plein d'autres cas aussi. Donc, c'est le syndicat de copropriété qui a dit : O.K., c'est beau, on va payer le dégât d'eau. Donc, les frais de réparation pour ledit dégât d'eau, qui est peut-être... moi, je suis au quatrième, qui est allé au troisième aussi, puis ce n'était pas de ma faute, là, mais, tu sais, la faute, c'est une notion assez particulière, donc les frais pour ce dégât-là sont répartis à l'ensemble des copropriétaires, alors que j'ai une assurance pour ça, là, tu sais. Je paie moi-même mon assurance, là. Ça fait que c'est mon assurance qui aurait pu payer directement pour ce dégât-là alors que les frais sont répartis à l'ensemble. Je ne considère pas que je suis une propriétaire de condo négligente. Mais j'ai vu plusieurs cas où le propriétaire, à chaque année, il y a un dégât d'eau puis c'est réparti à l'ensemble. Puis sa prime d'assurance, bien, elle n'augmente jamais, sa prime d'assurance, ce n'est pas lui qui paie, c'est l'ensemble des copropriétaires qui paie pour le dégât qui est là. Donc, c'est vraiment... c'est...

Puis, pour revenir... pour pouvoir revenir à la, je devrais dire, normalité... Puis c'est sûr que ça ne fait pas l'affaire des assureurs, parce que, les assureurs, eux autres, ils ne traitent pas... Ça fait que, pour revenir à la normalité, là, puis, c'est ça, là, l'extracontractuel, là, que je sais qui apporte une certaine... de certaines discussions dans le milieu, là, il faut changer le libellé. Puis je ne veux pas présumer de rien mais je pense que c'était une problématique dans la façon qu'on s'était exprimé puis qu'on l'avait inscrit ici. Puis là ça ne fonctionnait pas sur le... je vais dire, sur le terrain. On est revenus ici, on l'a corrigé. Ça ne fonctionne pas sur le terrain. Ça fait que, là, c'est vraiment, là, la formulation à utiliser pour venir régulariser, là, la situation. Parce qu'il y a des dossiers qui se ramassent à la cour...

Puis je l'ai... je vais... je le répète, parce que je suis allée le dire dans d'autres commissions... Parce que je le sais, que ça relève plus ou moins de la ministre en Habitation, parce qu'on m'a dit : Il faudrait que tu ailles voir le ministre des Finances parce que ça vient de là. Donc, je suis allée au projet de loi n° 3, je suis allée au projet de loi n° 5 pour m'asseoir puis avoir une discussion avec le ministre des Finances. Puis le ministre des Finances était au courant de la problématique. Puis il m'a dit : Oui, on va regarder ça, comment on peut corriger cette situation-là. Puis je lui apportais comme exemple que... Puis, je vous le dis, là, les collègues, allez voir dans la... allez voir les jurisprudences aux petites créances, là, c'est rendu que les juges ont à trancher, là, le papier de toilette qui a bloqué la toilette, là, bien, il vient d'où, puis c'est la faute de qui, puis, tu sais, qui va payer. Ça fait que c'est pour ça que je... il faut s'y pencher.

Je le sais que le ministre des Finances, là, m'a dit qu'il nous reviendrait avec un libellé adéquat. Je ne sais pas on en est rendu où dans tout ça, mais je me dis, si on vient légiférer, entre autres, sur les OBNL... ça aussi, il s'était engagé à regarder les OBNL, le ministre des Finances, ça fait que, je me dis, ça vaut peut-être la peine, là, qu'on retourne cogner, là, à la porte du ministre des Finances pour savoir si ce libellé-là conviendrait. Puis il y a eu des consultations, là, il y a eu des consultations dans le milieu. Tout le monde s'est entendu pour proposer ce libellé-là. Puis je pense, entre autres, à des sommités, là, dans la copropriété, je pense à Me Jolicoeur, qui connaît vraiment bien le domaine de la copropriété, donc je le sais, qu'il y a pas mal une unanimité, là, relativement à cette formulation-là. Et c'est celle qui a été proposée, d'ailleurs, au ministre.

Je termine en disant qu'il y a aussi eu une pétition avec 9 000 signataires en lien avec le 74.2. Ça fait que je pense qu'il faut le regarder sérieusement. Puis je pense qu'ici, là, c'est, justement, là, le bon endroit, on a un p.l. n° 37 omnibus pour pouvoir traiter du 1074.2 du Code civil du Québec. Évidemment, c'est pour ça, je dis peut-être... c'est pour ça que je vais suggérer qu'on puisse suspendre. Les représentations sont faites, l'amendement pour l'introduction de ce nouvel article est déposé. Je pense, ça vaut la peine qu'on le prenne puis qu'on retourne voir aux Finances, voir si ça pourrait être approuvé. Ça viendrait régler une situation qui est problématique dans le milieu depuis à peu près quatre ans. Et c'est facile. Je le réitère, là, c'est un simple «wording» qui a un impact vraiment important. Voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la députée. Mme la ministre, est-ce que vous souhaitez dire quelques mots sur...

Mme Laforest : Non. C'est très bien. J'étais au courant un peu, là, j'avais suivi aussi les autres projets de loi. Mais c'est sûr qu'il y a des mots comme «contractuellement», c'est ça qu'on discutait aussi, il y a des aspects de l'article aussi que je dois discuter avec mon collègue aux Finances. Donc, je crois qu'on va le suspendre puis on pourra se reparler par la suite.

La Présidente (Mme Boutin) : Bon. Alors, j'ai votre consentement pour suspendre l'amendement qui introduit l'article 0.1, puis on pourra l'étudier, là, lorsque vous aurez toutes les réponses, Mme la ministre. Consentement?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, l'article... l'amendement qui introduit l'article 0.1 est suspendu. Et j'aurais besoin également de votre consentement parce que nous avons... bon, le projet de loi a été décortiqué par sujets, alors j'ai besoin de votre consentement pour l'étudier par sujets également.

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Mme la ministre, je vous inviterais à nous présenter le premier sujet et ensuite l'article 8, qui fait partie du premier sujet, qui est l'introduction d'un droit de préemption.

Mme Laforest : Oui. Alors, le premier bloc qu'on va étudier, si mes collègues sont d'accord — oui, ils sont tous d'accord — introduction d'un droit de préemption. On va, tout de suite, parler de l'article 8, Mme la Présidente.

Alors, l'article 8 : Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 572, de la sous-section suivante :

«32.1. Du droit de préemption

«572.0.1. Toute municipalité peut, sur tout ou partie de son territoire selon ce que détermine le règlement prévu à l'article 572.0.2, exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

«Ce droit ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et de celui prévu à l'article 68.3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).»

Alors, au niveau des explications, Mme la Présidente, l'article 572.0.1 permet à une municipalité d'exercer un droit de préemption sur tout immeuble de son territoire, à l'exclusion d'un immeuble qui appartient à un organisme public. Il précise que le droit peut seulement être exercé lorsque l'immeuble est visé par un avis d'assujettissement. Alors, merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Alors, juste pour les fins des téléspectateurs qui nous écoutent, l'article 8 est un article qui introduit plusieurs articles, alors nous allons les étudier article par article dans la section de l'article 8, dans le fond. Donc, le premier est le 572.0.1. Est-ce qu'il y a des interventions? Mme la députée de Vaudreuil. Allez-y.

Mme Nichols : Oui. L'article... On vient dire qu'il précise que le droit peut seulement être exercé lorsque l'immeuble est visé par un avis d'assujettissement. L'avis d'assujettissement, est-ce que vous pouvez expliquer, là, comment ça fonctionne, là, pour la municipalité qui voudrait pouvoir exercer le droit de préemption?

Mme Laforest : Bien, ce serait peut-être bon aussi, si on est d'accord, d'expliquer un peu le droit de préemption, comment ça se passe, pour avoir vraiment toute l'information. Parce qu'on va avoir les mêmes... le même droit de préemption à travailler avec, par exemple, les sociétés de transport, ça fait que ce serait peut-être bon de faire l'introduction de l'explication du droit de préemption, comme ça se passe, d'ailleurs, à Montréal, si vous êtes d'accord, bien entendu.

La Présidente (Mme Boutin) : En deux minutes.

Mme Laforest : En deux minutes.

La Présidente (Mme Boutin) : Une chance. Je viens de regarder l'heure.

Mme Laforest : Bien, on pourrait commencer avec ça à l'autre...

La Présidente (Mme Boutin) : Non. Mais je pense que ça vaut la peine, parce que c'est le sujet qu'on étudie, puis tous les articles vont avoir traité de ça dans cette section-ci. Donc, vous pouvez commencer.

Mme Laforest : Oui? O.K. Est-qu'on a le temps? Oui?

La Présidente (Mme Boutin) : Bien, on a deux minutes.

Mme Laforest : Non? O.K., on va remettre ça, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Vous préférez qu'on suspende? Qu'on ajourne?

Mme Laforest : Une minute.

La Présidente (Mme Boutin) : Ah bien, une minute, oui.

Mme Laforest : Mais c'est bon de prendre le temps de bien l'expliquer aussi.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. Vous avez bien raison. Un instant.

Des voix : ...

Mme Laforest : Bien, en fait, ce qui est important de voir... puis je vais prendre... là, il reste 30 secondes, c'est les mêmes pouvoirs, qu'on va donner que les pouvoirs que la ville de Montréal a déjà. Ça fait qu'au niveau du droit de préemption, c'est vraiment collé avec le droit de préemption qui est possible maintenant avec la ville de Montréal. Ça fait que ça... Puis, aussi, peut-être, plus tard, on va voir qu'on a cinq... Comme les sociétés de transport, c'est la même chose, donc possiblement qu'on va regrouper les articles qui touchent les mêmes... comme les régies, qui ont... vont avoir le droit de préemption. Donc, possiblement que, ça aussi, la semaine prochaine, on va vous revenir puis on étudiera le droit de préemption en bloc, si vous êtes d'accord, bien entendu. Alors, voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : C'est bien. On aura l'occasion de poursuivre sur ce magnifique sujet la semaine prochaine. Alors, sur ce, je vous remercie de votre belle collaboration. Ça va être très prometteur.

Compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux au mercredi 8 juin à 7 h 45, où elle se réunira en séance de travail. Très beau vendredi à tout le monde.

(Fin de la séance à 13 heures)