

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 mercredi 8 juin 2022 — Vol. 46 N° 15

Étude détaillée du projet de loi n° 37 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives principalement en
matière d'habitation (3)

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

2022

Commission de l'aménagement du territoire

Le mercredi 8 juin 2022 — Vol. 46 N° 15

Table des matières

Mémoire déposé	1
Étude détaillée (suite)	1
Remarques finales	37
Mme Méganne Perry Mélançon	37
Étude détaillée (suite)	38
Remarques finales (suite)	40
M. Andrés Fontecilla	40
Mme Marie-Claude Nichols	41
Mme Lise Thériault	42
Mme Andrée Laforest	42

Autres intervenants

Mme Joëlle Boutin, vice-présidente

Mme Christine Labrie

M. François Jacques

M. Vincent Caron

M. François Tremblay

Mme Claire IsaBelle

M. Samuel Poulin

M. Christopher Skeete

* M. Nicolas Paradis, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

* Témoin interrogé par les membres de la commission

Le mercredi 8 juin 2022 — Vol. 46 N° 15

Étude détaillée du projet de loi n° 37 — Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation (3)

(Onze heures trente-trois 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 poursuivre 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. Bussière (Gatineau) est remplacé par Mme IsaBelle (Huntingdon); M. Provençal (Beauce-Nord) est remplacé par M. Caron (Portneuf); Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice) est remplacée par M. Poulin (Beauce-Sud); et M. Fontecilla (Laurier-Dorion) est remplacé par Mme Labrie (Sherbrooke).

Mémoire déposé

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Avant de reprendre l'étude détaillée, je procède au dépôt du document suivant : mémoire sur le projet de loi n° 37 du comité des résidents Sauvons le Mont-Carmel.

Étude détaillée (suite)

Alors, ce matin, nous poursuivons avec l'étude du sujet 3, qui concerne l'autorisation préalable de la ministre pour qu'un OBNL en habitation et une coopérative d'habitation se départissent d'un immeuble financé par des fonds publics et autres exigences. Hier soir, nous venions d'adopter l'article 21, nous en serions donc à l'étude de l'article 22. Alors, Mme la ministre, je vous inviterais à nous en faire la lecture.

Mme Laforest : L'article 22 : L'article 17 de cette loi est modifié par l'insertion, après «municipal», de «ou de la personne morale visée à la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38)».

Alors, l'article 22 : l'article 22 du projet de loi apporterait à l'article 17 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire une modification de concordance liée aux dispositions proposées par les articles 14 et 21 du projet de loi.

Alors, l'article 17, tel qu'il se lirait — l'article 17 : «Une personne désignée conformément à l'article 15 ou à l'article 16 doit, sur demande d'un membre du conseil, d'un fonctionnaire ou d'un employé de l'organisme municipal ou de la personne morale visée à la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) visiter, s'identifier et exhiber une preuve de la désignation.»

Alors, comme il a été discuté hier, on vient permettre aux dirigeants et aux employés d'un OBNL de valider le statut d'un vérificateur pour éviter les usurpations. L'OBNL d'habitation pourrait s'assurer de l'identité de la personne et de sa désignation par la ministre pour faire la vérification. Alors, l'obligation d'exhiber une preuve de statut qui confère des droits spéciaux, comme celui d'avoir accès à des lieux et de consulter des documents, c'est courant. Elle est aussi prévue, par exemple, pour la Loi sur les coopératives et les policiers. Alors, c'est en concordance avec notre article 15 qu'on a adopté hier en commission. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Y a-t-il des interventions sur l'article 22? Alors, est-ce que l'article 22 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Ce qui nous amène au sujet n° 4, qui concerne la désignation du liquidateur d'une coopérative dissoute par arrêté ministériel. Mme la ministre, je vous inviterais à nous présenter l'article 15.

Mme Laforest : Oui. L'article 15 : L'article 191 de la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est remplacé par le suivant :

«191. Le ministre désigne le liquidateur de la coopérative.

«À défaut de désigner un liquidateur, le ministre du Revenu agit à ce titre.

«Le ministre du Revenu ou le liquidateur désigné, selon le cas, rend compte au ministre.»

Alors, ici, l'article 15 : l'article 15 du projet de loi propose de remplacer l'article 191 de la Loi sur les coopératives afin de donner la possibilité au ministre de l'Économie et de l'Innovation de désigner le liquidateur d'une coopérative lorsque le ministre décide de la dissolution de celle-ci. Dans le cas où le ministre ne désignerait

pas de liquidateur, c'est alors le ministre du Revenu qui agirait à ce titre. Dans tous les cas, le liquidateur désigné ou le ministre du Revenu devrait rendre compte au ministre de l'Économie et de l'Innovation de la liquidation.

Alors, ce remplacement signifierait donc que le ministre du Revenu ne serait plus d'office le liquidateur de la coopérative dont la dissolution est décidée par le ministre de l'Économie et de l'Innovation.

Alors, ici, on vient accélérer le processus de liquidation d'une coopérative et, conséquemment, préserver la valeur des actifs lors de ce processus. Le ministre de l'Économie et de l'innovation pourrait choisir un liquidateur, entre autres... autre que Revenu Québec lors de la dissolution qui est décrétée. En ayant recours à une personne détenant une expertise adaptée aux circonstances, le processus de liquidation serait accéléré. Une liquidation plus rapide permettrait de conserver la valeur des actifs de la coopérative, qui est parfois importante, notamment pour les immeubles des coopératives d'habitation. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 15? Est-ce que l'article 15 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Parfait. Ce qui nous amène au sujet qui touche le délai d'exemption contre les recours en fixation de loyer, mieux connu par la clause F. Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Pardon?

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que pour le sujet n° 5, là, qui touche la clause F... je ne sais pas s'il y avait des changements, là, à ce jour, si vous voulez nous en parler un petit peu ou si on entame tout de suite, là, avec l'article 2. On peut suspendre, si vous voulez.

Mme Laforest : Est-ce qu'on peut suspendre ou on...

La Présidente (Mme Boutin) : On va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 37)

(Reprise à 11 h 40)

La Présidente (Mme Boutin) : Nous reprenons les travaux de la commission. Mme la ministre, je vous inviterais à débiter avec le premier article, là, de cette série-là. C'est l'article 2.

Mme Laforest : L'article 2 : L'article 1955 de ce code est modifié :

1° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «cinq» par «trois»;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1.»

Alors, ici, l'article 2 du projet de loi propose de modifier l'article 1955 du Code civil afin de réduire à trois ans la période pendant laquelle il n'est pas possible pour le locateur ou le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou qui a fait l'objet d'un changement d'affectation de s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer ou pour faire modifier d'autres conditions du bail.

L'article 1955 serait aussi modifié afin d'écarter complètement cette règle dans le cas d'un logement visé à l'article 1955.1, édicté par l'article 3 du projet de loi, puisque cet article prévoit spécifiquement la possibilité de prendre un recours auprès du tribunal à l'égard du premier bail conclu à la suite d'un changement d'affectation visé à cet article.

L'article 1955 tel qu'il se lirait :

«1955. Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

«De même, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les trois années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

«Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire.

«Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1.»

Alors, ici, Mme la Présidente, on vient éviter les augmentations abusives des loyers qui pouvaient entraîner la perte du logement par un locataire, notamment pour les personnes âgées plus vulnérables. Pour les logements auparavant destinés aux aînés, les RPA, des recours en fixation de loyer pourraient être pris dès après leur changement d'affectation à titre de logement standard.

Dans les autres cas, nouvelles constructions, des recours en fixation de loyer pourraient être pris à compter de la quatrième année plutôt que la sixième année de la construction ou du changement d'affectation. Les loyers seraient plus prévisibles et seraient moins sujets à des changements importants pour les locataires, la période d'exemption étant écourtée.

Donc, pour l'application de la loi, des modifications à la clause F des formulaires de bail seraient, par la suite, apportées. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la ministre. Y a-t-il des interventions? Oui, Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : On va avoir un amendement à déposer, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. Il est sur le Greffier déjà.

Mme Labrie : Alors, on n'a pas besoin de suspendre, à ce moment-là, je peux...

La Présidente (Mme Boutin) : Non, mais j'aimerais ça... On va également l'afficher. Est-ce que tout le monde l'a? Vous pouvez nous le présenter.

Mme Labrie : Dès maintenant?

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, allez-y.

Mme Labrie : Parfait. Donc, amendement à l'article 2 : Le paragraphe 1° de l'article 2 du projet de loi est remplacé par le suivant :

«1° par l'abrogation du 2e alinéa de cet article.»

L'objectif, ici, c'est de faire en sorte qu'il n'y ait plus de délai à l'intérieur duquel les locataires ne sont pas autorisés à utiliser le mécanisme de fixation de loyer. On part d'une situation où la... le... les locataires sont privés de ce mécanisme pendant cinq ans après la construction de leur logement. La ministre propose trois ans. Ça me semble arbitraire de passer de cinq à trois ans.

Et, bien honnêtement, d'un point de vue moral, moi, je n'arrive pas à justifier auprès d'un locataire comment se fait-il qu'il n'aurait pas les mêmes droits que les autres parce que ça fait un an, deux ans, trois ans que son logement a été construit. Ce n'était pas moralement justifiable non plus, là, pour quatre ans puis cinq ans, mais ça ne le sera pas davantage pour un an, deux ans, trois ans. Donc, aussi bien retirer complètement cette clause-là, ce qui n'empêchera pas n'importe quel propriétaire de procéder à une hausse qui viendrait s'ajuster, par exemple, à une augmentation de taxes municipales. Le propriétaire peut tout à fait plaider ses arguments financiers auprès du Tribunal administratif du logement. S'il considère que la hausse est justifiée, il déposera les documents qui le justifient, et puis le Tribunal administratif du logement pourra autoriser un montant qui lui semble raisonnable.

Donc, à notre sens, ça ne prive pas les propriétaires du droit de procéder à une augmentation qui dépasserait la hausse recommandée. Simplement, ça va permettre aux locataires d'avoir accès au mécanisme de fixation de loyer et ainsi avoir les mêmes droits que tous les autres locataires du Québec. L'équité, c'est important pour nous, puis les gens devraient avoir accès aux mêmes droits.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Je comprends votre amendement. Maintenant, il faut voir que, nous, la période pour la clause F est de trois ans pour les raisons que, quand on termine un projet, par exemple, en construction, un immeuble, bien, c'est certain qu'après ça il y a quand même une ou deux années qu'il faut quand même s'ajuster, soit que le projet n'est pas terminé et le bail est signé, ou encore soit que le propriétaire a mal calculé ses coûts pour le loyer par mois, soit que les travaux, pour une raison x, n'ont pas pu être terminés. Par exemple, on vient de vivre une pandémie, donc c'est sûr qu'il y a vraiment des délais dans les projets de construction. Ou encore, par exemple, juste... c'est donner la chance au promoteur de bien évaluer ses coûts dans le sens que, souvent, quand le projet de construction n'est pas terminé, l'aménagement n'est pas fait, le stationnement n'est pas terminé, bref, les travaux ne sont pas terminés, et surtout les coûts d'exploitation ne sont pas tout à fait fixés, par exemple, si on parle du chauffage pour le logement, pour l'immeuble dans sa totalité. Donc, il faut quand même laisser du temps au promoteur pour bien s'ajuster, et c'est pourquoi que la clause F est quand même importante.

Mme Labrie : Bien, Mme la Présidente, comme je viens de le dire, on reconnaît qu'il peut y avoir des ajustements à faire, là, après la signature du premier bail. Mais le mécanisme de fixation de loyer prévu par le Tribunal administratif du logement me semble adéquat pour répondre à ces besoins-là des propriétaires qui, s'ils ont, par exemple, des dépenses qui n'étaient pas terminées d'être engagées au moment de la signature du bail, pourront simplement déposer ces dépenses-là qu'ils ont à faire, des coûts qui avaient été mal évalués au niveau du chauffage, par exemple, ils pourront déposer leur facture pour justifier la hausse supplémentaire qu'ils veulent faire. Ça ne les empêchera pas de faire une hausse supplémentaire à la recommandation du TAL, simplement, ils auront à la justifier, et ça me semble juste à la fois pour les propriétaires et pour les locataires.

Mme Laforest : L'article... la loi a été décidée, adoptée en 1980, si je ne me trompe pas, c'est 1980. Puis pourquoi on a décidé d'aller de l'avant avec cette loi-là? C'est, justement, pour inciter les promoteurs à construire. Si on dit aux promoteurs aujourd'hui : Dès que vous avez terminé, puis parfois ce n'est pas terminé, vous allez devoir vous justifier au Tribunal administratif du logement, par exemple, dans les trois mois, six mois, un an, c'est certain que... Si on regarde en 1980, que cette clause-là a été instaurée pour susciter la construction dans les projets d'immeubles à logement, bien, si on disait aujourd'hui : On l'abolit, la clause F, c'est certain qu'il y aurait une répercussion, puis les promoteurs... Je crois qu'il y aurait vraiment une mauvaise réaction par rapport aux promoteurs. Parce que si on l'a mis en 1980 pour augmenter le nombre de projets d'immeubles à logement, c'est parce qu'on en avait vraiment besoin.

Ici, en 2022, on en a besoin, vous le savez, il faut augmenter l'offre, ça fait des années qu'on le dit. Alors, si on enlève la clause F, c'est certain que, sur le marché, il y aurait une réaction, on prétend, très, très négative, parce qu'on dirait aux promoteurs : Vous construisez, mais, au premier mois, vous pouvez être... on peut vous demander de justifier vos tarifs au Tribunal administratif du logement ou au sixième mois, puis parfois les travaux ne sont pas terminés pour x raisons que ce soit. Alors, c'est pourquoi la raison est importante au moins de laisser un délai de trois ans.

Mme Labrie : Bien, Mme la Présidente, compte tenu de la situation actuelle où les taux d'inoccupation sont extrêmement bas dans la majorité des régions du Québec, voire même critiques à plusieurs endroits, je dois vous dire que je suis assez confiante que ça va rester intéressant pour les promoteurs de développer des projets immobiliers et de logement puisqu'ils peuvent avoir la conviction qu'ils trouveront preneur. Je pense que notre souci ici, comme législateur, ça doit être de protéger les droits des citoyens, et on devrait avoir ce souci que les citoyens vont avoir les mêmes droits les uns que les autres, qu'il y ait une équité. Et la date de construction d'un logement ne devrait pas entraver l'équité entre les droits des citoyens qu'on représente. Moi, je ne suis pas du tout à l'aise à ce qu'on crée deux catégories de... bien, il en existe déjà, mais à ce qu'on maintienne deux catégories de citoyens, certains qui ont accès à des mécanismes auprès du Tribunal administratif du logement et d'autres qui n'y auront pas accès tout simplement parce que le logement qu'ils ont trouvé se situe dans un bâtiment qui est plus récent. Ça met les gens dans une situation extrêmement critique. On le voit de très près à Sherbrooke, il y a eu... on les a documentés, là, dans les cinq dernières années, plus de 5 100 logements qui ont été construits, donc c'est plus de 5 100 ménages qui sont exposés actuellement. Évidemment, ce sera un peu moins si on passe de cinq à trois ans, mais il va rester quand même des milliers de ménages qui vont être dans une situation où ils vont avoir moins de droits que les autres pour faire fixer le loyer.

Je pense que ce qu'on propose est juste. Les propriétaires pourront, preuves à l'appui de leurs factures, de leurs frais, demander d'avoir une hausse qui dépasse la recommandation du TAL, et les locataires auront accès à pouvoir utiliser le mécanisme de fixation de loyer, comme d'autres de leurs voisins dans d'autres quartiers ont accès. Moi, j'ai ce souci d'équité là envers les citoyens. Je pense qu'on devrait tous l'avoir ici. Moralement, ça ne me semble pas acceptable de maintenir une disposition dans la loi qui fait en sorte que des citoyens ont moins de droits que les autres.

• (11 h 50) •

Et les gens prennent les logements qui sont disponibles, ils n'ont pas nécessairement le choix de prendre un logement qui va être dans une construction plus vieille ou plus récente, en particulier dans le contexte d'inoccupation actuel. J'en ai vu, des exemples, moi, dans ma circonscription, de gens qui n'ont pas eu le choix de prendre un logement qui était dans un quartier récent, et donc exposés à la clause F, qui se sont retrouvés, l'année d'après, à devoir partir parce que... puis même des gens qui étaient dans des... En tout cas, il y en a, des gens à la rue, en ce moment, là, parmi les gens qui sont soutenus par les OMH chez nous, il y en a, des gens, qui se sont retrouvés à la rue parce qu'ils ont subi une hausse abusive dans le contexte de la clause F.

Moi, je pense que dans la mesure où les gens n'ont pas la liberté de choisir si le logement disponible qu'ils vont trouver pour leur famille, il va-tu être dans un endroit où ils auront moins de droits que l'autre, il faut s'assurer de garantir les mêmes droits pour tous les citoyens.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous vouliez intervenir tout de suite, Mme la députée de Gaspé?

Mme Perry Mélançon : Bien, oui, parce que moi, c'est sûr que j'adhère beaucoup au discours de ma collègue de Sherbrooke. Je la vis aussi, cette crise-là, toutes les régions du Québec la vivent. Puis moi, ça, je persiste et signe pour dire que c'est un problème qui est généralisé au Québec, des taux d'inoccupation très bas partout. Il y a même eu des incitatifs par le gouvernement dans un projet de loi pour donner la possibilité que les municipalités aient des congés de taxes ou offrent des incitatifs pour construire du logement. Donc, il y a déjà quand même un effort qui est fait pour que ça soit avantageux de construire, il y a déjà d'autres façons de le faire.

Et il faut rappeler aussi qu'UTILE, qu'on a entendu en consultations particulières, l'unité de travail pour la construction de logement, là, ils l'ont dit qu'ils n'ont jamais eu recours à la clause F. Ça, c'est des projets en économie sociale à but sans lucratif. Donc, quand on planifie bien, puis qu'on fait bien nos affaires, puis qu'on gère bien, là, puis qu'on fixe les bons prix, bien, on n'a pas besoin de passer par cette clause-là. Elle n'est pas absolument essentielle. Elle sert beaucoup plus à des abus, à des abus de fixation de prix pour profiter d'un contexte de crise du logement où est-ce qu'on peut monter nos prix sans aucune limite.

Parce qu'il faut le dire, là, présentement, la clause F, là, ça peut être une augmentation de loyer de 200 %. Il n'y a même pas, même pas un pourcentage. Tu sais, ce serait quoi, au TAL, là, ce qui est convenable, ce qui est raisonnable?

On est autour du 3 %, dépendamment des années. 2021, à 3,2 %, ça, c'est l'ensemble des cas avec dépenses d'immobilisations. Bref, ça, c'est une hausse qui est considérée raisonnable par le TAL. Donc, pourquoi on aurait besoin de la clause F pour... puis pour augmenter les tarifs de façon illimitée? Pour moi, ça n'a pas sa place, surtout pas dans le contexte où c'est des aînés, des vulnérables, souvent, qui se font chasser de leur logement. On ne le dira jamais assez ici, en consultations et en étude de projet de loi.

Donc, pour moi, il faut l'abolir. On avait le même amendement que nos collègues de la deuxième opposition. Donc, c'est sûr qu'on va voter pour, puis il va falloir qu'on trouve une façon, là, de l'éliminer, d'éliminer la clause et non pas d'éliminer l'amendement... d'éliminer l'élément dans le projet de loi. Moi, je veux vraiment que ce soit... Parce qu'on a réussi à faire deux avancées importantes : protéger les OBNL, droit de préemption. Il me semble que, si on voulait aller au bout de... au moins ces trois outils-là, là, dont on se dote pour aider les locataires, ce serait d'aller au bout de nos ambitions puis d'enlever la clause du Code civil. Voilà.

Mme Laforest : Bien, c'est important de mentionner aussi qu'évidemment on travaille avec le Tribunal administratif du logement, et même le Tribunal administratif du logement l'a dit, que ça prend quand même deux ans avant d'ajuster. Parce que, pour avoir les mécanismes de vérification et de validation du coût payé par mois, du coût demandé par mois du loyer, même au Tribunal administratif du logement, ça a été mentionné, de dire : Même nous, il faut quand même avoir une période pour évaluer le projet, pour évaluer les conditions, s'il y a une hausse des loyers, puis la période est de minimum deux ans. Donc, même le Tribunal administratif du logement, eux, disaient : Écoutez, minimum deux ans. Si on nous donne la responsabilité, nous, on ne pourrait même pas l'enlever, la clause F, comme ça, là, parce qu'il faut quand même évaluer, comme je le mentionnais, là, les coûts, bref, ce que j'ai mentionné tantôt, là, les coûts d'entretien, la fin des travaux, bref, tout ce qui s'ensuit, là.

Ça fait que c'est certain qu'on a... tout de suite, j'aime mieux vous le mentionner, parce qu'on dit : Ce serait facile pour le Tribunal administratif du logement, et, non, parce que le tribunal a vraiment dit que, pour eux, ça prendrait quand même un échancier puis minimum deux ans.

Mme Perry Mélançon : Mais comment on explique, justement, que des organismes en économie sociale, qui veulent faire du logement coopératif, donc pas à but lucratif, là, sont capables de passer par les autres façons d'augmenter, mais de contourner cette clause-là, de ne pas l'utiliser? Pourquoi... Comment on justifie ça?

Mme Laforest : Je n'ai pas... Comment je peux dire, je ne veux pas... le projet UTILE, qu'on a discuté, qu'on a rencontré les gens, un très, très beau projet, puis... sauf qu'ils sont très, très encadrés, parce que, oui, on a vu les étudiants, mais il y a plusieurs personnes qui sont dans le domaine, et qui connaissent, et qui... tu sais, ils sont très, très bien encadrés. Donc, ce qu'on dit, aujourd'hui, c'est qu'un promoteur, admettons qu'il a un 24 logements que lui construit, son projet de logement, c'est certain que, si on arrive avec la clause F, les promoteurs n'auront plus le goût de construire. Parce que, oui, ça prend... ça en prend une, période d'ajustement.

Maintenant, si... on ne peut pas comparer avec UTILE, parce que même UTILE, les étudiants ont déjà des avantages et des possibilités pour payer vraiment moins cher leur logement. Donc, c'est deux projets différents, c'est deux situations complètement différentes.

Mme Perry Mélançon : Si on donne d'autres exemples, peut-être, pour les fins de l'exercice, des discussions qu'on a, une maison, en 2022, là, que la hausse du loyer passait de... le loyer était de 1 475 \$, est passé à 2022... va passer à 2 200 \$ à partir du 1er juillet. C'est une augmentation de 725 \$ par mois. Je n'ai pas fait le calcul en pourcentage, mais, clairement, est-ce que la ministre considère que ça, c'est raisonnable?

Mme Laforest : Bien non, c'est sûr, c'est sûr que ce n'est pas raisonnable, puis c'est pour ça qu'on a amené ça, la clause F, c'est pour ça, c'est pour des situations comme ça.

Mme Perry Mélançon : Bien non, mais la clause F le permet.

Mme Laforest : Non, mais c'est pour ça qu'on diminue la période, mais, en même temps, on ne peut pas retirer complètement la clause F, parce qu'il faut quand même laisser la chance au milieu de construire. Ça nous prend des logements. Il faut inviter les promoteurs à construire, parce que les promoteurs, on a des... en majorité, ce sont tous des bons promoteurs, là. Il faut penser... il ne faut pas dire que les propriétaires d'immeubles au Québec ne sont pas des bons propriétaires. Il y a des cas particuliers. Il y a des cas isolés. Ça, c'en est un que vous mentionnez. Donc, pour les cas vraiment d'abus, de hausses abusives, bien, c'est pour ça qu'on a déposé l'article, là, pour passer de cinq ans à trois ans, parce qu'on considère que trois ans, c'est un juste équilibre.

Mme Perry Mélançon : Bien, moi, je connais des locataires, des propriétaires, des bons propriétaires raisonnables qui n'ont pas eu besoin de la clause F puis qui sont dans des nouvelles constructions aussi. Donc, à un moment donné, ce n'est pas la seule solution, là. Et présentement, on voit que c'est dans le contexte de spéculation que c'est utilisé, là. Il n'y a pas de justification autre que le contexte favorise les propriétaires, puis il y a des hausses liées à ça, puis la clause F, elle n'a aucun encadrement pour s'attaquer à ça.

Donc, on a beau parler, d'un côté, des propriétaires raisonnables, moi, je vous parle des abus qui ne sont absolument d'aucune façon encadrés. Et le trois ans, on l'a entendu par les groupes qui sont venus en consultations

particulières dire que ça va être encore pire. C'est un recul, ce qui est proposé par le gouvernement avec la diminution à trois ans, parce que ça va mettre une pression encore plus forte sur du court terme, puis on va avoir des hausses encore plus importantes. Donc, ça a été dit. Je suis d'accord avec ces affirmations-là. Et je pense que le gouvernement se trompe en disant : On va essayer de trouver un juste milieu, on va mettre ça à trois ans.

Est-ce que ça a été étudié, les impacts, tout ça? Parce que, présentement, les gens, ça n'a pas l'air de faire l'affaire de grand monde, là, pour des raisons différentes, mais le trois ans, parce qu'on essaie juste de trouver le chiffre magique qui va... qui donne l'impression d'être actif sur la clause F puis d'être là pour les locataires. Finalement, je pense que ça va leur... ça va les mettre dans des situations encore plus à risque puis plus fragiles. Donc, moi, ça me fait peur. Puis je pense qu'il est encore temps qu'on exclue ça puis qu'on aille dans une autre direction qui va réellement avoir un impact positif pour les locataires du Québec.

Mme Laforest : Mais je comprends, je comprends très bien votre position. Mais, en même temps, il faut voir que ce qui a été instauré en 1980, c'est parce qu'on avait une problématique d'augmenter l'offre de logements. Donc, aujourd'hui, en 2022, on le sait, il faut augmenter l'offre de logements. Vous êtes la première à me le dire en question... avec les questions en Chambre, donc vous êtes la première à dire : Est-ce que la ministre va augmenter l'offre? C'est quoi qu'elle fait, la ministre, pour augmenter l'offre?

Là, aujourd'hui, vous dites... il y aurait... de passer de cinq ans à trois ans, ce serait non justifié. Vous, vous retirez la clause F. En 1980, il fallait justement le permettre, zéro à cinq ans, pour que les gens construisent plus rapidement. Donc, moi, je pense que votre proposition... vous seriez la première à me dire qu'on a mis un frein à la construction si on abolissait la clause F.

Quand vous parlez aussi du programme UTILE, bien, il faut vraiment... comme je le dis, c'est deux situations différentes, c'est deux projets différents, parce qu'UTILE c'est des projets qui sont subventionnés. Ici, les promoteurs privés qui construisent du logement aussi avec notre Programme d'habitation abordable, bien, c'est... eux aussi, on a besoin d'eux sur le marché pour nous aider à construire.

Donc, il faut quand même voir que, si on dit : On abolit la clause F, dans un an, je vous garantis que... Il faut quand même voir l'expérience de 1980, on voulait inciter la construction. Si on l'abolit aujourd'hui, la clause F, vous allez être la première, dans un an, à dire : Il n'y a plus de construction, vous avez freiné les projets au Québec. Puis il ne faut pas faire ça, justement. Puis il n'y a pas... Oui, il y a des mauvais projets en construction puis, oui, il y a eu des situations comme vous le mentionnez. Il y a toujours de l'abus, il y a des cas isolés, mais, en général, le milieu... Il faut encourager les projets. Ça nous prend du logement au Québec. Puis ce que vous proposez, bien, c'est certain qu'on... d'après nous, ça... il y aurait un frein, vraiment, avec tous les projets de construction.

• (12 heures) •

Mme Perry Mélançon : Il faut comprendre, Mme la Présidente, là, qu'il y a des gens, dans le contexte de crise du logement, qui perdent tout, là, qui perdent leur logement, leur loyer, se retrouvent à la rue. Donc, oui, on est pour la construction de logements, là, c'est sûr qu'il faut augmenter l'offre, puis on vous en a parlé abondamment. Mais on ne peut pas faire ça sur le dos de certains locataires qui vont vivre ces abus-là puis qu'on dise : Bien, regarde, au moins, il faut se contenter, la majorité d'entre eux sont raisonnables, eux autres, c'est des bons propriétaires.

Qu'est-ce qu'elle nous propose, la ministre? Parce qu'il y a d'autres dispositions, là, pour faire des augmentations de loyer sans passer par la clause F. Donc, ce n'est pas vrai, là, que, du jour au lendemain, le marché de la construction d'immeubles va s'effondrer, là. Moi, je n'adopte pas ça, là, comme argument. Donc, qu'est-ce qui est fait pour les protéger, ces gens-là, de hausses abusives? Il n'y a rien qui est fait.

Mme Laforest : Je le dis, il faut vraiment... premièrement, il faut discuter avec nos offices d'habitation, il faut travailler avec le Tribunal administratif du logement. Mais, en même temps, quand je dis le Tribunal administratif du logement, on ne peut pas lui donner la responsabilité, parce que même lui dit que ça lui prend minimum deux ans pour évaluer les coûts, les coûts payés pour un loyer par mois. Donc, on a le Tribunal administratif du logement, on a la réglementation de 1980. Donc, les deux vont de pair, parce que, si un dit : On ne peut pas l'enlever, la clause F, et l'autre nous dit : Il faut augmenter l'offre de logements... Donc, imaginez, si on retire complètement la clause F dans une situation de pénurie de logements puis, dans certaines municipalités, de crise du logement...

Donc, il faut quand même respecter le marché, puis c'est pour ça qu'on a, de toute manière, ajusté tous nos montants. Dans nos projets d'AccèsLogis, on s'est toujours ajustés... se dépêcher d'offrir nos logements, dans les projets AccèsLogis qui étaient en attente depuis des années. Ça fait qu'on prend tous les moyens.

Mais la proposition que vous avez, c'est certain qu'il faut voir, là, ce qui a été fait dans le passé, il y a du très bon aussi, puis on mettrait vraiment un frein à la construction.

Mme Perry Mélançon : J'aurai une dernière question, avant de passer la parole aux collègues, pour le moment, là. Ça a été décidé de quelle façon, le trois ans? C'est quoi qui... Sur quoi on s'appuie pour décider de descendre à trois ans? Ça vient de qui, cette proposition-là? Puis comment on a fixé ça, là?

Mme Laforest : Bien, on a regardé, on a eu des rencontres, des consultations. En fait, on a regardé, sur le marché, comment ça se passait, on a regardé aussi avec les municipalités, par exemple, le rôle foncier qui est sur trois ans. Tu sais, ça nous donne quand même un bel exemple qu'à chaque trois ans, tu sais, il y a une évaluation du marché, même dans les municipalités, avec le rôle foncier. Maintenant, on a regardé si on retirait la clause F, là. C'est sûr qu'il y a eu une levée de boucliers pour dire : Nous, si vous allez de l'avant, on va arrêter nos projets de

construction, parce que donnez-nous une chance d'évaluer nos projets. C'est quand même... C'est quand même impossible que, la première année... ou très, très... en tout cas, c'est quand même assez difficile de dire que, le premier mois, les montants sont justes. Et, si... Parfois, oui, c'est parfait, là, c'est excellent, les montants sont justes, les montants payés par mois sont bien calculés, sauf que, s'il y a eu des ajustements à faire, s'il y a eu des modifications dans le projet, il faut quand même laisser une certaine période d'adaptation au propriétaire pour évaluer ses coûts. Parce que, si on dit : Maintenant, c'est... dès le premier mois, vous allez au Tribunal administratif du logement, que ce soit pour une hausse de 10 \$, 15 \$, 20 \$ ou 100 \$, 200 \$, 700 \$, bien, c'est certain qu'il faut quand même regarder notre histoire, puis l'histoire dit que, dans le passé, il a fallu encourager nos promoteurs, comme la situation qu'on vit présentement, on n'avait pas assez de logements.

Mme Perry Mélançon : Je vais revenir, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Oui. Je dois dire, moi, j'ai quand même assez confiance dans le processus de... le mécanisme de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement. Je pense, ça a fait ses preuves pour établir un tarif juste. Moi, je n'ai pas entendu de critique fondamentale, par rapport à ce mécanisme-là, de la manière dont il fonctionne, et ça me semble, définitivement, la manière la plus équitable de procéder pour tout le monde. Ça permet à la fois aux propriétaires, aux locataires de faire valoir leurs dépenses et leurs arguments.

Je n'ai pas compris... Quand la ministre nous dit que le TAL a besoin de deux ans pour pouvoir faire l'analyse de ça, je n'ai pas compris pourquoi le TAL ne serait pas en mesure, dès la première année, d'analyser, comme il le fait pour les autres logements, les dépenses du propriétaire, les frais, les travaux qui doivent se terminer après la signature du bail. Pourquoi il... Pourquoi le TAL ne serait pas capable de prendre l'ensemble de ces frais-là qui lui sont... qui lui sont soumis, comme ils le font pour d'autres types de propriétaires très régulièrement... pourquoi il ne serait pas capable de faire ça avant deux ans?

Mme Laforest : Oui. Bien, c'est certain que ce n'est pas tous les appartements. Au Tribunal administratif du logement, quand les appartements sont loués... On l'a travaillée ensemble, avec nos collègues, dans le projet de loi n° 16, la case G, justement, pour évaluer le prix du dernier montant... loyer payé. Donc, on a adopté des obligations avec la case G dans le bail.

Maintenant, pourquoi on a ajouté cette case-là? C'est parce qu'il y a des loyers qui étaient vacants depuis un an, deux ans. Donc, si, admettons, le loyer est vacant, le loyer est nouveau et, pendant un an, il n'a pas été loué, ou pendant deux ans, ça aussi, ça fait partie des raisons pour dire qu'il faut quand même laisser le temps au Tribunal administratif du logement, et aussi, avec le bail, la case G, que le propriétaire est obligé de mentionner le montant... le dernier montant payé.

Donc, dans des situations comme ça, c'est certain que, encore une fois, la clause F est importante dans des exemples comme vous mentionnez. Puis, je crois, comme vous le dites — merci de le mentionner — la fixation des loyers avec le Tribunal administratif du logement, merci, ça se passe quand même très, très bien.

Puis, si le TAL dit : Nous, donnez-nous une période d'adaptation, on ne pourrait pas livrer, bien, il faut quand même respecter le Tribunal administratif du logement, qui, lui, a besoin. De toute manière, le TAL... Logiquement, on est ici pour le constater, là. Si le TAL demande une vérification d'un projet x pour connaître les coûts par mois, les coûts payés par mois, bien, ça va prendre les factures. Il va falloir avoir une évaluation du marché, la région, la municipalité. Il y a un travail à faire également. Donc, il faut laisser aussi le Tribunal administratif du logement analyser la situation. Ça fait que, si la case G est retirée, c'est impossible, là. Il faut quand même se fier à nos instances. Puis ça, c'est... c'est demandé par le TAL.

Mme Labrie : Je ne sais pas si c'est un lapsus, parce que la ministre vient de dire la case G. Là, on est sur la... on est sur la case F.

Mme Laforest : Oui.

Mme Labrie : Oui?

Mme Laforest : Oui.

Mme Labrie : Oui. Donc... En fait, j'ai entendu la réponse de la ministre, mais je ne comprends pas encore pourquoi ça ne serait pas satisfaisant, pour les propriétaires, de se fier à ce mécanisme-là. Parce qu'on l'a dit, ça a été nommé, la plupart sont de bonne foi, ne vont pas faire de hausses abusives, vont proposer une hausse qui est conforme, et, dans ces cas-là, le locataire ne sentira pas nécessairement le besoin de faire appel au mécanisme de fixation de loyer. Il y a des cas où on voit des abus. Il y a énormément, quand même, de cas, un peu partout, où on a vu des abus, là, qui vont jusqu'à plusieurs centaines de dollars de plus de loyer par mois. Puis là le problème, c'est que les gens, ils n'ont pas accès au mécanisme. On voudrait que les gens aient accès au mécanisme depuis le début.

Moi, je ne peux pas imaginer une situation où le TAL dirait : Écoutez, ça ne fait pas assez longtemps que votre logement est construit, on est incapable de déterminer le tarif juste pour ce logement-là. Ils ont une expertise, quand même. Ils sont capables de voir c'est quoi, le coût moyen d'un logement comparable.

Moi, j'ai confiance à ce mécanisme-là puis je pense que c'est... j'aimerais que les propriétaires aient suffisamment confiance dans ce mécanisme-là pour, je vais dire, arrêter leur lobbying pour le maintien de la case F puis simplement fassent confiance au mécanisme. On demande aux locataires de faire confiance au mécanisme, on leur dit : C'est un mécanisme qui fonctionne, puis après ça on dit : Bien là, par contre, les propriétaires, il faudrait qu'ils soient dispensés d'être soumis à ce mécanisme-là. Il me semble que, si le mécanisme fonctionne, le TAL est en mesure d'établir le tarif juste pour un loyer, ils sont en mesure de le faire aussi. Ça prendra peut-être une analyse qui sera un peu plus longue, qui demandera quelques heures de plus, dans un contexte où il n'y avait pas de locataire précédent, mais ça me semble le plus juste, à la fois pour les propriétaires et pour les locataires, d'utiliser ce mécanisme-là, qui a fait ses preuves en matière de fixation de tarifs justes, là. Ce mécanisme-là a fait ses preuves. Les propriétaires devraient avoir confiance envers ce mécanisme-là. Parce que la ministre me dit : Il y a eu une levée de boucliers de la part des promoteurs, qui nous ont dit : On ne construira plus si vous abolissez la case F. Bien, écoutez, s'ils décident de laisser leurs terrains vacants, ça leur appartiendra, mais j'en serais surprise, parce qu'ils le savent, qu'ils vont les louer, leurs logements, s'ils en construisent.

• (12 h 10) •

Moi, je pense qu'il ne faut pas céder à des menaces comme ça, de cesser de développer des projets. Je pense qu'il faut dire à ces propriétaires-là : On a des mécanismes adéquats de fixation de loyer, vous devriez faire confiance à ces mécanismes-là du Tribunal administratif du logement, et puis, quand vous aurez des frais à soumettre pour justifier une hausse qui sera plus élevée, vous les soumettez, puis ce mécanisme-là a fait ses preuves, puis, nous, comme gouvernement, on fait confiance au mécanisme du TAL, puis on veut l'équité pour les citoyens, puis tout le monde devrait avoir accès à ça. Puis ça ne veut pas dire que ça va être systématique non plus qu'ils vont y avoir recours, mais il faut qu'ils aient le droit d'avoir recours.

Là, en ce moment, la seule possibilité pour un citoyen qui est dans un logement visé par la case F, c'est d'accepter une hausse de, parfois, plusieurs centaines... voire 200 % de loyer, et, sinon, ils doivent partir. Ils ne peuvent pas rester dans leur logement, puis refuser la hausse, puis demander une fixation de loyer. Ça fait des gens qui se retrouvent dans la rue, puis des gens qui n'anticipaient pas se retrouver à la rue, là, des gens qui pouvaient avoir un emploi stable, des gens qui se retrouvent complètement bouleversés d'être dans cette situation-là, là, qui n'étaient pas à risque d'être à la rue puis qui, du jour au lendemain, parce qu'ils sont privés de droits que d'autres possèdent, vont se retrouver à la rue parce que, là, ils ont eu le malheur de signer un bail dans un logement qui était plus récent. C'est complètement inéquitable de mettre les citoyens dans une situation comme celle-là.

Je pense qu'il faut envoyer le message aux promoteurs que le mécanisme de fixation de loyer, il est juste, et puis qu'ils peuvent y avoir recours en toute confiance pour rentrer dans leurs frais, et puis que ça ne devrait pas les empêcher de développer des projets. Puis moi, j'ai bien l'impression que ces menaces-là de pas développer... ils essaient d'avoir le gros bout du bâton parce que, oui, ils savent qu'on est en crise de pénurie de logements, mais, en même temps, c'est un bon moment pour développer des projets, puis ils vont avoir tout avantage à le faire, là, malgré les... malgré ce qu'ils peuvent prétendre.

Mme Laforest : Bien, je pourrais juste poser des questions, en fait, parce que... Est-ce que vous avez discuté avec des promoteurs, avec des propriétaires d'immeubles? Avez-vous consulté ou regardé dans le milieu et parlé de la clause F avec les gens qui font des projets d'immeubles? Il faut vraiment aller rencontrer ces personnes-là pour savoir comment... Oui, ça leur prend quand même une période d'adaptation. Parfois, c'est parfait.

Puis l'autre chose que vous dites, c'est... vous dites : Il y a des mécanismes qui fonctionnent très bien au Tribunal administratif du logement, il faut faire confiance, les mécanismes fonctionnent au Tribunal administratif du logement, mais là je vous dis : Le Tribunal administratif du logement dit qu'eux, ils auraient au moins besoin d'une période de deux ans. Donc, je ne comprends pas, parce que vous dites : Les mécanismes fonctionnent au TAL. Le TAL dit : Nous, on ne pourrait pas tout de suite agir, donnez-nous du temps. Moi, je dis : Il faut laisser le temps au TAL.

Ça fait que c'est où que... c'est où... Je voudrais juste que vous m'expliquiez, parce que vous dites : Moi, je fais confiance au TAL. Le TAL dit : Nous, on ne peut pas tout de suite, la clause F, donnez-nous du temps. Mais là vous, vous dites : Enlevez la clause F. Ça fait qu'en même temps, si c'est bon, au Tribunal administratif du logement, ce qui se fait, pourquoi ce que le TAL dirait pour, justement, la clause F, pour vous, ce ne serait pas bon? Parce que je me dis... Moi, j'aurais vraiment la crainte puis je me dis : Est-ce que... Avez-vous peur de freiner les projets de construction? Parce que c'est sûr que, par la suite, les projets... les promoteurs vont être craintifs, là, pour construire du logement.

Donc, vous, ça ne vous fait pas peur du tout, du tout. Vous dites : En 1980, ils ont été obligés de mettre ça en place pour encourager les projets de construction, aujourd'hui nous, on veut enlever la clause F, on... ce n'est pas grave si on freine les projets de construction, l'important, c'est d'enlever la clause F. Mais il y a des répercussions à ça. Il faut vraiment voir ça.

Ça fait qu'expliquez-moi juste que le TAL, d'un côté, peut être bon, puis, d'un autre côté, vous dites : Bien, le TAL... Je ne comprends pas, là. On dirait qu'il n'y a pas de cohérence.

Mme Labrie : Bien, effectivement, moi, je n'ai pas de crainte que ça va freiner les développements de projets. On vient de passer, là, plusieurs décennies fastes où il n'y avait presque pas de contraintes ou d'exigences à l'égard des promoteurs immobiliers. Ça nous a amenés à développer notre territoire d'une manière que je juge déplorable et pour laquelle on devrait avoir des regrets. La ministre vient de déposer une nouvelle politique, là, d'aménagement du territoire, je l'en remercie.

Je pense qu'on ne doit pas céder aux menaces des promoteurs, qui nous disent : Là, si vous ne nous laissez pas assez de marge de manoeuvre, nous, on va arrêter de développer. Honnêtement, ces terrains-là, s'ils ne veulent pas les développer, bien, ils vont trouver acheteur pour quelqu'un d'autre qui va vouloir les développer, parce que, de la demande de logements, il y en a, puis c'est certain qu'ils vont les louer s'ils en construisent. Moi, je ne m'inquiète pas pour eux autres. Je pense que c'est des menaces auxquelles, comme législateurs, on ne doit pas céder.

Ensuite, moi, c'est que je n'ai pas compris du tout les explications de la ministre. Je ne comprends pas comment se fait-il qu'une institution comme le TAL serait incapable de fixer un loyer juste pour un logement même s'il vient juste d'être construit. Ils ont des données sur les logements de même type dans le même secteur, ils sont en mesure d'établir ces montants-là. Moi, je n'ai pas compris, en fait, les explications de la ministre, qui dit que ça leur prend deux ans pour être capable d'estimer quel... à quel montant devrait être fixé le loyer d'un appartement. Avec toutes les données qu'ils ont à leur disposition sur le parc locatif, sur les différents quartiers, le type de logement, je ne vois pas du tout pourquoi ils seraient incapables, dans les premières années, de dire : Bien, un logement de ce type, de cette grandeur, dans ce quartier devrait se louer tel prix.

Mme Laforest : Bien, si on regarde juste les coûts d'exploitation... Tantôt, je parlais... Un exemple très, très simple : le chauffage. Il faut quand même passer un an, il faut passer le premier hiver pour voir est-ce que c'est correct, est-ce que ça se passe bien, est-ce qu'au niveau du chauffage c'est beaucoup plus élevé que j'avais évalué.

Mme Labrie : Bien sûr...

Mme Laforest : Puis on n'a pas tous des promoteurs avec des tours à condos partout au Québec, là. Puis, encore là, aussi, tu sais, on a besoin d'eux. On a des propriétaires d'immeubles qui se lancent dans des projets pour augmenter l'offre de logements. Oui, c'est vrai, ils le font, puis c'est leur volonté, puis, tu sais, c'est leur choix. Mais, en même temps, juste si on l'enlevait, là, complètement, la première année, là, les coûts d'électricité, les coûts de... Ça fait que c'est sûr qu'à ce moment-là... Il y a un projet, par exemple, dans un quartier x. S'il arrive quelque chose dans le quartier, ou peu importe la situation, la première année est déjà tellement importante pour voir l'évaluation. Tu sais, moi, je peux vous le dire, la première année, tu sais, on ne le sait pas, quel genre d'hiver, les coûts, les coûts d'exploitation, les coûts de fonctionnement, les... Alors, moi, je pense que c'est important aussi.

Puis souvent, la première année, les projets, il faut se le dire, ne sont pas tous terminés, pas du tout. Donc, les gens arrivent dans leurs appartements, puis le projet n'est pas terminé. Ça fait que c'est certain que, même... encore là, oui, le TAL l'a dit, mais, même la première année, il faut voir qu'il peut arriver des situations ou peut-être une mauvaise évaluation aussi. Donc, tout de suite, on... Ça démontre qu'il faut au moins laisser un moment, là, au propriétaire pour s'ajuster s'il a besoin de s'ajuster.

Mme Labrie : Mais il y aura des factures pour ça. Si ça coûte deux, trois fois plus cher qu'anticipé, par exemple, pour le chauffage ou pour tout autre type de dépense, il y aura des factures pour ça. Le propriétaire pourra tout à fait proposer d'abord au locataire la hausse qu'il veut lui proposer. Ensuite, si le locataire trouve ça inadéquat, ils pourront s'en parler. Si le locataire décide... Par exemple, on abolit la case F, le locataire décide de faire... de demander que ça soit fixé par le TAL, bien, ils iront. Puis le propriétaire ira au TAL avec sa facture d'électricité qui est deux, trois fois plus élevée qu'anticipé puis il justifiera ses dépenses. Il les aura, les factures, pour dire : Il a fallu terminer l'installation de ceci, cela, voici mes factures de construction, de rénovation, voici la facture d'électricité, voici la facture de gaz naturel. Il les fournira, les factures, il les aura, si ça a coûté plus cher que prévu, puis il dira : Bien, moi, compte tenu de ceci, j'estime que la hausse que je demande m'apparaît raisonnable. Puis le TAL, ils analyseront ça comme n'importe quelle autre facture d'électricité d'un logement qui est plus vieux que cinq ans. Ils pourront regarder puis lui dire : Effectivement, compte tenu des factures d'électricité, cette hausse-là, elle va être raisonnable à tel niveau. Puis, à ce moment-là, il y aura eu un mécanisme juste, à la fois pour le propriétaire, qui fait valoir ses dépenses, qui peuvent dépasser ce qui était anticipé à l'occasion, puis pour le locataire aussi, qui sera certain de ne pas avoir vécu une hausse abusive parce que le dossier aura été analysé correctement.

C'est... Les exemples que... Je ne comprends pas l'explication de la ministre, parce que les exemples qu'elle me donne, ce sont des exemples de choses pour lesquelles il y aura des factures que le TAL est absolument habitué d'analyser, parce que c'est ce qu'ils font pour tous les autres types de loyers qui sont plus vieux que cinq ans. Tous les exemples de dépenses que la ministre m'a donnés, ce sont des exemples de dépenses que le TAL analyse déjà.

Mme Laforest : Mais il y a une certaine logique dans ça. Tu sais, je comprends votre position, mais, en même temps, ce n'est pas la mienne, ce n'est pas la nôtre, parce que nous, on voit que passer de cinq ans à trois ans, c'est toute qu'une bonne avancée. Puis, même, je ne voudrais pas, après... L'étude de ces articles-là pour la clause F, moi, je pense qu'on a une opportunité, là, de passer de cinq ans à trois ans. Donc, vous, ça ne vous intéresse pas du tout, puis je comprends, puis, tu sais, je respecte très, très bien votre position. Mais, tu sais, tantôt, je disais : On a regardé aussi le rôle foncier, mais, quand l'immeuble est terminé, parfois, le rôle foncier, il sera inscrit... Admettons, là, la personne prend... entre dans son appartement le 1er juillet 2022. Bien, l'inscription et l'évaluation peut se faire seulement en janvier 2023. Donc, si, le propriétaire, lui, son évaluation municipale est augmentée pour quelque raison que ce soit, encore là, on est dans la période du un an, qui est tellement... Cette période-là est vraiment importante, là.

• (12 h 20) •

Mme Labrie : Mais, s'il a une hausse de taxe, il la soumettra, il dira : Bien, moi, j'ai... l'augmentation de mon évaluation a tellement augmenté par rapport à ce qui était prévu, j'ai une hausse de taxe de ceci, voici ce que je pense qui justifie ma hausse, et, à ce moment-là, le TAL l'évaluera.

Mme Laforest : Oui. Bien, je respecte votre vision, mais ce n'est pas la mienne du tout, ce n'est pas la nôtre. Puis, en même temps, surtout dans une situation comme on vit, après une pandémie, là, que tous les gens se sont déplacés... en tout cas, 50 000 personnes ont quitté Montréal pour aller en région, on manque de logements dans les régions, il faut construire. Puis, dans les régions, ce n'est pas tous des grands promoteurs, là. Donc, à ce moment-ci, on mettrait, d'après moi, un frein aux projets de construction. Mais je respecte votre vision.

Mme Labrie : Puis est-ce qu'il y a une analyse qui le démontre ou c'est simplement les propos des promoteurs, qui ont dit à la ministre : Si vous nous faites ça, nous, on arrête de développer? Est-ce que ça a été documenté par son ministère? Est-ce qu'il y a eu une analyse de l'impact de l'abolition de cette clause-là ou c'est simplement : on se fie à ce que les promoteurs nous disent, qu'eux autres, ils n'aimeront tellement pas ça qu'ils vont arrêter de développer?

Mme Laforest : Bien là, par exemple, il faut juste faire attention, parce qu'on ne se fie pas aux promoteurs. On parle des municipalités, on parle, oui, des promoteurs, mais on parle aussi du Tribunal administratif du logement. Donc, nous, ce qu'on vient ajuster, c'est : on vient présenter un équilibre de passer de cinq ans à trois ans. Mais je comprends votre position, vous voulez complètement abolir la clause F, puis ça, ce n'est pas notre position du tout.

Mme Labrie : Bien, je l'entends, la position de la ministre, puis je le vois bien, qu'il y a un désaccord, mais sa position, de ce que j'en comprends, elle repose sur la crainte que ça freine des projets de développement immobilier, puis tout le monde ici, on veut augmenter l'offre, O.K.? Moi, je lui demande : Cette crainte-là que ça freine, que ça ralentisse le développement de projets immobiliers, est-ce qu'elle repose sur une analyse de son ministère ou elle repose sur des propos de promoteurs? Est-ce qu'il y en a eu une, analyse d'impact de l'abolition de la clause F, faite par son ministère?

Mme Laforest : En fait, vous parlez d'une analyse d'impact. Non, il n'y a pas eu d'analyse d'impact, sauf qu'on a discuté avec la CORPIQ, l'APCHQ, l'ACQ, les municipalités, le Tribunal administratif du logement. Mais, si vous me demandez : Est-ce qu'il y a eu une analyse d'impact? Non.

Mme Labrie : O.K.

Mme Perry Mélançon : Ça fait qu'il n'y a pas eu d'analyse d'impact sur aucune population vulnérable, les aînés notamment? Parce que, moi, mon autre point, là, puis on a entendu la FADOQ en consultations : là présentement, là, c'est même les RPA, là.

Mme Laforest : Non, non. Non, non. L'article dit, là, si vous l'avez bien lu, là : «Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1.» Ça, c'est l'article 1955.1. Je pourrais... On pourrait vous le lire, mais ça concerne les aînés, les RPA.

Une voix : ...

Mme Perry Mélançon : Mais les... Mais c'est ça...

Mme Laforest : On pourrait le lire, hein?

Mme Perry Mélançon : ...les nouvelles RPA construites en bas de cinq ans, ils ont accès à cette clause-là eux autres aussi?

Mme Laforest : Toutes les nouvelles RPA qui seront à partir d'aujourd'hui, les nouveaux projets en RPA, plus les changements d'affectation aussi. Par exemple, comme on l'a vécu, changement d'affectation, un OBNL d'une résidence pour aînés, l'acheteur qui reprend l'OBNL, par exemple, ne pourrait augmenter au jour 1, là. Ça, c'est vraiment, là... on respecte vraiment les résidences pour aînés, les OBNL pour aînés. Ça, honnêtement, on a vraiment...

Mme Perry Mélançon : O.K. Donc, une nouvelle...

Mme Laforest : C'est zéro clause F pour ça. Ça, c'est important. Puis, peut-être, je pourrais lire aussi l'article...

Des voix : ...

Mme Perry Mélançon : Parce que ça a été, en tout cas, très mal véhiculé, là, pour que la FADOQ vienne dire que ça ne va pas assez loin, ce qui est inclus dans le projet de loi. Il va falloir qu'on regarde de notre côté, mais,

les nouvelles constructions de résidences pour aînés qui n'ont pas fait de changement d'affectation, ou tout ça, je ne suis pas sûre qu'on a le... qu'on interprète la même chose, là.

Mme Laforest : ...pas entendu votre question.

La Présidente (Mme Boutin) : ...le consentement pour entendre Me Paradis toute la journée?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Je vous inviterais à vous présenter.

M. Paradis (Nicolas) : Merci. Nicolas Paradis, sous-ministre adjoint aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Le paragraphe 2° de l'article 2 apporte la précision concernant les résidences pour aînés de manière générale, non pas uniquement celles qui sont certifiées, mais l'ensemble des RPA, qui feraient l'objet d'un changement d'affectation. Donc, résidence qui offre des services et dont on retire les services, à ce moment-là c'est un... considéré un changement d'affectation. Dans un tel cas, alors que la loi, le Code civil prévoit actuellement que le cinq ans s'appliquerait, ce délai-là, qui serait désormais trois ans en fonction de l'article 2 tel que présenté, ne s'appliquerait alors plus.

Mme Perry Mélançon : O.K., mais ça, c'est quand on retire des services ou qu'on change d'affectation?

M. Paradis (Nicolas) : À l'égard du changement d'affectation, oui. Le retrait de services s'inscrit dans le changement d'affectation reconnu par la jurisprudence.

Mme Perry Mélançon : Mais, pour un propriétaire qui a l'objectif de construire une nouvelle résidence pour aînés, qui... c'est un immeuble, là, comme d'autres propriétaires privés, mais que, là, on est dans une résidence pour aînés, on construit, on est dans le délai de cinq ans, est-ce qu'on a le droit ou non à la clause F du bail?

M. Paradis (Nicolas) : La nouvelle construction est visée... est assujettie à la clause F du bail, donc que ce soit le cinq ans ou le trois ans, avec la modification.

Mme Perry Mélançon : Donc, ça revient au fait qu'on peut voir des hausses de loyer, encore, à des aînés, là, Mme la ministre.

M. Paradis (Nicolas) : Donc, la mesure s'appliquerait, effectivement, à toute nouvelle construction, y compris une RPA.

Mme Perry Mélançon : Donc, c'est ça, on vient de nous dire le contraire, là.

Mme Laforest : ...pas dit le contraire. Bien, moi, je parlais des OBNL, là, les changements d'affectation, les...

Mme Perry Mélançon : Bien, c'est ça. J'ai été claire.

Mme Laforest : ...par exemple, comme on a connu hier, là...

Mme Perry Mélançon : Puis, si on retourne voir le mémoire de la FADOQ, là, il est question aussi de la clause F qui concerne les loyers des aînés dans les RPA sans changement d'affectation. C'est la même chose pour le FRAPRU. Le FRAPRU avait la même question... la même recommandation et la même exigence, là, qu'on exclue les RPA de cette disposition-là dans le Code civil.

Donc, moi, c'est ça, ma question. Donc, on n'est pas juste dans des loyers pour des gens sur le marché privé, mais aussi pour les résidences pour aînés, qui sont en hausse de demande, là. Les aînés ont recours ou vont habiter dans ce type de résidences là. Il n'y a rien qui est fait pour eux pour protéger la hausse de leur loyer?

Mme Laforest : Bien, pour les nouvelles constructions, pour les RPA, c'est certain qu'on passe de... on passerait de cinq ans à trois ans, puis, pour les autres exemples, bien, c'est ce que j'ai mentionné tantôt.

Mme Perry Mélançon : Donc, c'est ça, on revient à la question qu'il n'y a aucune protection pour les aînés. C'est tout le débat qu'on a, avec nos collègues ici, sur la protection des aînés, parce qu'eux autres sont moins conscients aussi de qu'est-ce qui est une hausse raisonnable. Soit qu'ils vont l'accepter puis que ça les met encore dans des situations précaires... Ou est-ce que, là, il va falloir qu'ils se retournent encore, faire un changement complet de vie? Puis vous savez comme moi, là, qu'est-ce que ça a comme implication dans la vie d'un aîné, là, de changer de milieu de vie, complètement, puis sur son autonomie, puis tout ça. Je n'ai pas besoin de faire tout cet argumentaire-là, je l'espère, là. Mais je pensais, justement... Quand j'ai dit d'augmenter l'offre de construction, là, qu'on ne fasse pas ça au détriment de... ou qu'on fasse ça sur le dos de certaines personnes vulnérables, c'est exactement ça, là, ce dont je parle.

Donc, quand on parlait de l'encadrement... Parce que moi, je suis pour l'abolition complète, mais il n'y a même pas eu de travail de fait pour essayer d'encadrer son utilisation. Sur le pourcentage de hausse, là c'est : aucune limite. Je le répète, là, ça pourrait être 500 % d'augmentation. Aucune limite, la clause F. Puis ça concerne, en plus, nos populations âgées.

Mme Laforest : Mais ce qu'on vient, par exemple... C'est vraiment une avancée qu'on fait là. Passer de cinq ans à trois ans, de 1980...

Mme Perry Mélançon : En quoi c'est une avancée?

Mme Laforest : Bien, en quoi... De passer de cinq ans, la possibilité d'ajuster les coûts des loyers par mois, à trois ans, considérant que le Tribunal administratif de logement nous dit : Nous, au moins, ça nous prendrait deux ans... Alors, vous voyez quand même qu'il faut augmenter l'offre. Je comprends, là. Puis, pour les âgés, oui, on les protège, parce qu'on passe de cinq ans à trois ans dans les nouvelles RPA, dans les nouvelles constructions. On les protège quand même. On enlève deux ans, ce qui est quand même considérable, puis c'est quand même un juste équilibre. Mais, pour les OBNL, on repart complètement. On enlève la clause F pour une vente d'un OBNL. Mais, si vous me dites : Est-ce que... Dans les nouvelles constructions des RPA, est-ce qu'on passe de cinq ans à zéro? Non.

Mme Perry Mélançon : Donc, il n'y a pas d'analyse d'impact qui a été faite, puis on n'a pas de vraie explication plausible, là, sur le fait que c'est vraiment une avancée, de réduire de deux ans, là, alors que plein de groupes sont convaincus du contraire, que l'effet va être encore plus ravageur sur les hausses de loyer mais à court terme, puis que ça va mettre encore des gens dans des situations qu'on souhaite éviter. Je ne comprends pas d'où est-ce que la ministre dit que c'est une avancée, sur quoi elle se base.

Mme Laforest : Bien, on enlève quand même deux ans, on enlève... on passe de cinq ans à trois. L'autre chose, c'est que les RPA, vous êtes sûrement au courant, là, il y a des soins, il y a des services. Alors, à la première année, c'est certain qu'il... ça se pourrait... peut-être que ça ne se peut pas non plus, peut-être il n'y en aurait pas. Mais, moi, ce que j'entends, c'est que vous dites : Passer de cinq ans à trois ans, Mme la ministre, ce n'est pas intéressant, on ne veut pas aller là, on ne veut pas améliorer la situation de la clause F. C'est ça que vous dites.

• (12 h 30) •

Mme Perry Mélançon : Non... Bien, on ne veut pas la clause F. Ce n'est pas d'améliorer une situation, parce que vous... on n'est pas capable d'avoir une justification ou une démonstration que ça aurait un effet bénéfique de passer de cinq à trois ans.

Mme Laforest : O.K. Bien, je vais poser la question autrement, d'abord. Un promoteur qui veut avoir... qui veut construire un projet en habitation pour des âgés... excusez, une résidence pour âgés, la première année, c'est certain, là, il y a des coûts. Qu'est-ce qu'on fait, d'abord, avec les services offerts aux âgés, avec les soins qui sont offerts aux âgés?

Mme Perry Mélançon : On fixe le prix.

Mme Laforest : On fixe le prix. Donc, on fixe le prix l'année 1 puis on ne donne pas de chance au propriétaire, parfois, s'il y a des coûts un peu plus élevés, de s'ajuster pour que lui puisse garder son projet en vie? Parce qu'il faut quand même garder nos projets en vie, il faut que ce soit viable.

Mme Perry Mélançon : Mais, si c'est occasionnel, pourquoi on met le fardeau au locataire d'aller se battre avec le TAL pour essayer de renverser ce genre de situation là, de hausse abusive, déraisonnable? Alors que, si c'est occasionnel... parfois, il va falloir aller, pour certaines dépenses, hausser le prix, pourquoi ça ne pourrait pas se faire selon un autre mécanisme?

Mme Laforest : Bien...

Mme Perry Mélançon : C'est... Cette clause-là, là, je suis certaine qu'elle est pas mal plus connue par des gens qui sont dans l'esprit de spéculation puis que c'est de mettre au plus bas prix pour attirer des gens, puis, une fois qu'ils sont bien installés puis qu'on sait qu'ils vont avoir bien de la difficulté à sortir de ce milieu-là, pour plein de raisons, bien là, on augmente nos prix. C'est un mécanisme, c'est un phénomène connu, connu, et ce projet de loi là ne vient pas du tout changer quoi que ce soit à ce phénomène-là, et puis certainement pas de passer de cinq ans à trois, certainement pas.

Mme Laforest : Mais je comprends votre position, parce que, nous, pour nous, passer de cinq ans à trois ans, c'est vraiment une bonne amélioration. C'est en respect du milieu, c'est en respect du marché. Il faut augmenter l'offre. En même temps, on protège nos âgés qui pourraient avoir un changement d'affectation. La clause F est retirée. Donc, encore là, ça, c'est vraiment une avancée. Mais je comprends votre position aussi, mais votre vision ferait qu'on arrêterait complètement ou on risque de freiner les projets de construction dans une... un moment où il faut les augmenter

partout. Puis il faut avoir confiance aussi à l'histoire. Si l'histoire, en 1980, nous disait : On manque de logements, il faut construire...

Mais honnêtement moi, je ne comprends pas pourquoi vous êtes contre de passer... d'améliorer la situation de cinq ans à trois ans. Moi, je ne comprends pas pourquoi vous êtes contre, c'est vraiment un juste équilibre, mais j'accepte votre vision, là. Je pense que j'ai...

Mme Perry Mélançon : Contre améliorer la situation. Mme la Présidente, contre améliorer la situation. Il faut être rendu loin, là, dans... C'est du délire.

Mme Laforest : Bien, de cinq ans à trois ans, ce n'est pas une amélioration?

Mme Perry Mélançon : Contre... Être contre l'amélioration d'une situation, c'est ça, les oppositions. On est contre améliorer les situations. Mme la Présidente, la ministre, là, il y a deux ans, elle s'engageait à changer le bail pour les locataires aînés.

Mme Laforest : Oui, bien, vous allez voir.

Mme Perry Mélançon : Vous allez voir quoi? On est à la fin de la session de la dernière... de la législature.

Mme Laforest : Mais le travail se fait pareil. Ce n'est pas parce que la session ici, en Chambre, est terminée que le travail est arrêté.

Mme Perry Mélançon : Ça fait deux ans qu'on est censé avoir...

La Présidente (Mme Boutin) : ...si on parle en même temps, c'est très difficile pour la captation. C'est juste... Tu sais, une à la fois. Tu sais, question, réponse.

Mme Laforest : Puis, n'oubliez pas, ça touche le ministère des Aînés aussi. On est deux ministères pour le bail.

Mme Perry Mélançon : Pour ça que ça prend deux ans.

Mme Laforest : Mais je vous laisse... je vous laisserai juger quand vous allez voir le bail. Merci, Mme la Présidente.

Mme Perry Mélançon : On va-tu le voir, le... C'est ça. On jugera quand on verra.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que... Oui, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Bien, je ne savais pas si les collègues avaient terminé. Je voulais, à mon tour, déposer mon amendement, Mme la Présidente.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. Bien, on va voter sur cet amendement-là, puis après ça vous pourrez déposer le vôtre sans problème.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, sans problème. Alors — excusez-moi, c'est celui-là ici, j'en ai plein devant moi — est-ce que l'amendement de la députée de Sherbrooke de l'article 2 est adopté? Par appel nominal, M. le secrétaire.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Jacques (Mégantic)?

M. Jacques : Contre.

Le Secrétaire : M. Caron (Portneuf)?

M. Caron : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme IsaBelle (Huntingdon)?

Mme IsaBelle : Contre.

Le Secrétaire : Mme Nichols (Vaudreuil)?

Mme Nichols : Contre.

Le Secrétaire : Mme Perry Mélançon (Gaspé)?

Mme Perry Mélançon : Pour.

Le Secrétaire : Mme Boutin (Jean-Talon)?

La Présidente (Mme Boutin) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Mme la députée de Vaudreuil... oui, mais elle avait demandé la parole.

Mme Nichols : Oui. Merci, Mme la Présidente.

Mme Perry Mélançon : Bien... il va falloir qu'on vote aussi sur l'amendement que j'avais déposé, donc...

La Présidente (Mme Boutin) : Bien, il n'a jamais été déposé formellement, là encore, là.

Mme Nichols : Il n'a pas été lu et...

Mme Perry Mélançon : Il n'a pas été déposé sur le Greffier?

La Présidente (Mme Boutin) : Il est sur le Greffier, mais vous n'aviez pas déposé ici, en séance.

Mme Perry Mélançon : Donc... Bien, l'ordre n'importe pas, dans ce cas-ci, mais il faudra qu'on puisse voter sur l'amendement.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. On pourra y revenir après, mais il était quand même identique à celui, là, de Québec solidaire.

Mme Perry Mélançon : Oui, mais c'est déposé par le Parti québécois.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Bien, je vous inviterai à le déposer après.

Mme Perry Mélançon : Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Allez-y, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Oui. Vous voulez que j'en fasse la lecture? Il est sur le site... il est sur le site du Greffier?

La Présidente (Mme Boutin) : Oui.

Mme Nichols : Ah! bien, il est à l'écran aussi. Remplacer l'article 2 du projet de loi par le suivant :

L'article 1955 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un changement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1.»

Si vous me permettez, Mme la Présidente, là...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, allez-y.

Mme Nichols : ...je vais expliquer l'amendement. En fait, les collègues... J'ai compris que les collègues, eux, demandaient le retrait complet, là, de la clause F. Moi, ce que je demande plutôt, c'est de ne pas étudier la clause F dans le présent projet de loi. Peut-être qu'il y a des bons arguments, là, pour enlever complètement, là, la clause F du

bail, peut-être que non. Moi, je pense que ça a le mérite... Un peu comme disait, là, ma collègue de Gaspé, je pense que ça a le mérite qu'on l'étudie. Je pense que la clause F ne peut pas être prise à la légère. Il y a une raison, là, pour laquelle, là, la clause F apparaît, la ministre en a parlé, évidemment, là, c'était le but justement, là, de faire de la promotion.

Et, si je me souviens bien, j'ai lu un peu sur la clause F, puis il y avait, entre autres, là, deux motifs, on en a parlé. D'abord, assumer les vrais coûts de construction, puis je pense que c'est très approprié dans le contexte dans lequel on est. C'est plutôt difficile de dire : Bien, je vais... En tout cas, je pense que c'est même imprévisible, là, à la limite hypothétique, de dire : Je vais bâtir, puis ça va coûter 600 000 \$. Avec le coût des matériaux, le coût de la main-d'oeuvre, la rareté de la main-d'oeuvre aussi, puis tout ça, je pense qu'on est dans une situation, justement, où cette clause-là a toute son importance.

Puis il y avait évidemment, là, le deuxième point qui était les... je vais dire, les banquiers, là, mais, du moins, le financement. À ce moment-là, en 1980, si, mettons, quelqu'un avait un projet avec trois blocs, bien, il faisait, mettons, le premier bloc de logements, puis là le financement lui disait : Bien, remplis ton premier bloc. Quand il sera complet, je vais t'autoriser ton financement pour le deuxième bloc, puis, après, le troisième. Ça fait que, souvent, le propriétaire remplissait le premier bloc avec des loyers un peu moins chers, puis, après ça, quand il y avait les coûts, bien, il y avait les coûts du deuxième, du troisième ou même du premier, bien là, il y avait les ajustements.

Ça fait que je pense qu'il y avait... du moins, je suis d'avis qu'il y avait... il y avait sa raison d'être à la clause F. Est-ce qu'elle doit être modernisée? Peut-être. C'est pour ça que moi, je soumets qu'il faut le... il faut prendre le temps de l'étudier, il faut prendre le temps de faire une analyse. Parce que je ne pense pas que le cinq ans ou trois ans va venir régler le problème, va venir régler la situation. Puis, même, là, le trois ans, là, je comprends un peu mieux il vient d'où, là. On enlève le deux ans parce que, dans le fond... bien, deux raisons, là, parce qu'on prévoit que c'est peut-être deux ans au TAL pour l'analyser puis parce qu'on prévoyait aussi se fier un peu au rôle foncier de trois ans. Donc là, je comprends il vient d'où le trois ans. Mais je vous avoue qu'à la lecture... à la première lecture du projet de loi, je ne le savais pas, il venait d'où. Je pensais qu'on avait mis des numéros dans un chapeau, puis on avait pigé le numéro trois, mais là je le comprends, en fait, la ministre, elle vient d'où. Mais il a été clairement élaboré qu'il n'y en a pas eu, il n'y en a pas eu, d'étude, il n'y a pas eu d'analyse. Puis moi, je pense que c'est nécessaire de le faire puis c'est nécessaire de le faire parce que...

Et, je pense, c'est au bénéfice de tout le monde de le faire, là, mais tant pour celui-là qui loue le logement que pour le propriétaire. Parce qu'on parle souvent du méchant propriétaire. Bien, le méchant propriétaire, il bâtit quand même des logements pour aider les gens, hein, pour loger du monde puis il n'a pas nécessairement... il n'a pas à assumer ce coût-là pour tout le monde, donc il faut lui permettre, à un moment donné, aussi d'ajuster. Je comprends qu'on ne veut pas, nécessairement, des hausses abusives, mais, si on la retire du projet de loi puis on l'étudie, éventuellement, bien, on pourrait, justement, s'entendre peut-être sur une prévisibilité, tu sais, prévoir que la clause F serait une prévisibilité pour la personne qui signe le bail. Puis je donne un exemple, puis c'est pour ça que je ne veux pas... Je pense que ce n'est pas ici... je pense que ce n'est pas le bon moment pour l'étudier. Mais, tu sais, ça pourrait être un pourcentage sur trois ans; même si la personne loue sur un an, elle pourrait savoir, sur trois ans, le maximum où pourrait aller son... tu sais, son bail par mois. Ça fait que je pense que c'est surtout ça qu'on recherche, à avoir une prévisibilité pour ne pas causer de préjudice à la personne qui loue le logement. Puis il ne faut pas créer de préjudice non plus à celui-là qui le bâtit, au propriétaire qui, évidemment, a des frais, a des dépenses.

• (12 h 40) •

Donc, pour ces... tu sais, pour ces raisons-là, je pense que c'est important de bien faire le travail. On est les législateurs. Les groupes l'ont dit. Et puis c'est... Puis là je le dis très gentiment, mais, tu sais, on écoutait les groupes qui... puis on leur demandait : Êtes-vous pour, êtes-vous contre, ils se positionnaient, mais eux non plus n'ont pas vu d'étude d'impact, eux non plus n'ont pas vu c'était quoi, la répercussion. C'est quoi, la répercussion sur le locatif? Est-ce que tout le monde va se tourner vers la copropriété? Il y a peut-être ça aussi, ça peut peut-être être ça, les résultats de l'étude, ça peut peut-être être ça qui va sortir.

Ça fait que... Bien, au niveau municipal, je comprends, là, ils voulaient tellement le droit de préemption qu'ils voulaient qu'on sorte le projet de loi n° 37, ça fait qu'ils se prononçaient en faveur de tout le reste pour que ça aille rapidement, mais je pense que ça vaut vraiment la peine qu'on prenne le temps puis qu'on fasse faire des analyses puis qu'on regarde la répercussion, là, sur l'ensemble du marché.

Puis, relativement à la crise du logement, sincèrement, là, qu'on enlève la clause F pour l'étudier ultérieurement, ça ne change rien, là. Même si on l'adoptait là, ça va ne rien changer pour le 1er juillet, qu'on l'adopte le... qu'on décide de se pencher le 1er novembre, ça ne changera rien non plus.

Ça fait que, moi, ce que je demande à la ministre, là, via l'amendement qui est déposé, c'est de retirer l'article... la clause F, là, qu'on n'ait pas à l'étudier dans le présent projet de loi. Mais je suis d'avis que tout qu'est-ce qui fait l'objet de changement d'affectation, justement, qui est visé dans le même article, tu sais, qu'on puisse le garder, ça. Je pense que c'est important d'agir rapidement.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la députée. Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, c'est certain que je comprends, là, je comprends ma collègue de Vaudreuil de... sa position. En même temps, c'est certain que moi, je vois que de passer de cinq ans à trois ans, c'était quand même positif, là, c'était... on améliorerait un peu la possibilité de contrer à des hausses abusives. Mais, en même temps, ça peut être une voie de passage, là, je comprends, je comprends. C'est certain que, pour le 1er juillet, actuellement,

c'est... il y aurait plus ou moins d'impact, là. Mais on n'a pas la même position, je vous le dis tout de suite, là. Moi, ce n'est pas ça, c'étaient vraiment trois ans, c'étaient cinq ans, trois ans. Mais, en même temps, cinq ans, trois ans, la retirer complètement, c'est important de mentionner que, possiblement, ça pourrait être une bonne considération, là.

Mme Nichols : Je pense qu'ou on s'entend, là, c'est que la clause F, elle a une raison d'être. Il y a une raison, là, pourquoi elle est là, la clause F. 1980, elle est peut-être due pour être modernisée. C'est pour ça que, moi, ce que je propose à la ministre, c'est : retirons du projet de loi puis regardons plus tard, là, justement, comment on pourrait l'ajuster. Puis je pense que, d'ici là, bien, il y aura des devoirs, là, définitivement, à faire pour arriver avec des présentations plus complètes pour qu'on puisse... tu sais, pour qu'on puisse se positionner.

Moi, contrairement, peut-être, à d'autres, moi, je ne trouve pas ça bénéfique, qu'on passe de cinq ans à trois ans, au contraire, je me dis : Le propriétaire, là, il pourrait bien se dire : Aïe, ça n'a pas d'allure, là, tu sais, au lieu de l'échelonner sur cinq ans, il pourrait bien dire : Bien, moi, je me tourne de bord puis je donne ma hausse sur trois ans, là, ça fait que la hausse pourrait être encore plus drastique sans que ça soit encadré. Ça fait que c'est pour ça que je dis... Moi, je ne vois pas d'avantages du cinq au trois ans. Puis je suis... tu sais, je suis d'avis que, s'il y a... si on peut l'encadrer autrement, la clause F, on la retirera totalement du bail. De toute façon, je pense que la révision du bail est due au complet, là. Ça sera peut-être ça, un prochain projet, là, tu sais, de réviser la formule du bail au complet. Mais, avant d'aller là... Parce que, je pense, c'est vraiment... il y a un travail à faire sur la clause F. Puis ce pourquoi je propose qu'on fasse ce travail-là de façon à...

Mme Laforest : Est-ce qu'on peut suspendre, Mme la Présidente?

La Présidente (Mme Boutin) : Sans problème. On va suspendre la commission.

(Suspension de la séance à 12 h 44)

(Reprise à 12 h 49)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, c'est reparti dans la Commission de l'aménagement du territoire. Mme la ministre, je vous céderais la parole.

Mme Laforest : Oui. Alors, merci, Mme la Présidente, pour le temps qu'on a pu échanger ensemble. Maintenant, je vois qu'on a des positions complètement différentes, divergentes, puis en même temps il faut que le travail se fasse très, très bien puis dans le respect et avec une belle collaboration, également, de tous les partenaires. Donc, moi, ce que je propose, c'est qu'on passe au vote pour l'amendement de ma collègue de Vaudreuil.

La Présidente (Mme Boutin) : O.K. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? C'est bon? Alors, on va faire la... Est-ce qu'on y va par appel nominal ou?

• (12 h 50) •

Mme Nichols : Oui, vote par appel nominal.

La Présidente (Mme Boutin) : Par appel nominal. Parfait. Alors, est-ce que l'amendement présenté par la députée de Vaudreuil à l'article 2 est adopté? Alors, je vous inviterais... M. le secrétaire.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Nichols (Vaudreuil)?

Mme Nichols : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Pour.

Le Secrétaire : M. Jacques (Mégantic)?

M. Jacques : Pour.

Le Secrétaire : M. Caron (Portneuf)?

M. Caron : Pour.

Le Secrétaire : Mme IsaBelle (Huntingdon)?

Mme IsaBelle : Pour.

Le Secrétaire : Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Perry Mélançon (Gaspé)?

Mme Perry Mélançon : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Boutin (Jean-Talon)?

La Présidente (Mme Boutin) : Abstention. Alors, l'amendement présenté par la députée de Vaudreuil est adopté. Je vais suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 12 h 51)

(Reprise à 12 h 52)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, c'est reparti pour la commission. Cela nous ramène encore à l'article 2. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 2?

Mme Perry Mélançon : Bien, peut-être juste...

La Présidente (Mme Boutin) : Allez-y, Mme la députée.

Mme Perry Mélançon : C'est ça, on a compris que — pour revenir, là, sur notre amendement — comme, là, il y a eu un amendement puis que ça change le libellé, bien, on ne pourra pas déposer l'amendement, là, mais qui est... sur lequel on a voté. Donc...

La Présidente (Mme Boutin) : C'est exactement... Allez-y, Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Merci. J'aimerais savoir si on doit interpréter le vote de la ministre en faveur de l'amendement de ma collègue comme un engagement à avoir une réflexion sérieuse, approfondie sur la case F dans la prochaine législature.

Mme Laforest : Oui, oui, Mme la Présidente. Puis je veux mentionner quelque chose, parce que, oui, ma collègue de Sherbrooke est ici, mais, en même temps, c'est des discussions aussi qui ont été très, très, très fréquentes avec le député de Laurier-Dorion, parce que, là, le député de Laurier-Dorion n'est pas là aujourd'hui, mais en même temps je sais qu'il est très sensible, puis je suis convaincue de faire la promesse de dire que cette... dès la nouvelle législature, on va discuter de la clause F. Je crois que celui-ci... celui-là sera satisfait également. Donc, je veux quand même le mentionner présentement.

Mme Labrie : Merci, pour cet engagement.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous vouliez intervenir, Mme la députée de Vaudreuil? Non?

Mme Nichols : Non.

La Présidente (Mme Boutin) : S'il n'y a pas d'autres... Oui, allez-y, Mme la députée de Gaspé.

Mme Perry Mélançon : Bien, moi, ce sur quoi j'insisterais aussi, c'est la question de l'analyse d'impact, là, tu sais, de savoir vraiment en diminuant... Tu sais, moi, j'aimerais savoir... j'aimerais qu'on puisse analyser tous les scénarios, celui de l'abolir aussi, puis de vraiment considérer les aînés, les personnes les plus démunies dans tout ça. Donc, il faudrait vraiment qu'il y ait une analyse, même à la limite un ADS. En tout cas, il faudrait qu'on puisse avoir cette assurance-là, là, que, quand on dit de refaire le travail sur la clause F, vraiment d'avoir une analyse claire, là, sur les impacts, là, de changer la mesure.

Mme Laforest : Oui. Bien, c'est certain, Mme la Présidente, que ça va de soi, là, que, si on remet la clause F... l'étude de la clause F, cet automne, ou encore peu importe, au bon moment, mais le plus tôt possible, bien, il va y avoir une analyse avec tous les acteurs du milieu de l'habitation, une analyse d'impact pour savoir cinq ans ou trois ans. Voilà. Oui, certainement.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la ministre. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, j'aimerais procéder au vote de l'article 2 tel qu'amendé. Est-ce qu'il est adopté?

Des voix : Adopté.

Des voix : sur division.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté sur division. Parfait. Cela nous amène donc à l'article 25. Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 25 : L'article 1955 du Code civil, tel qu'il se lit le (indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi), continue de s'appliquer à l'égard d'un logement situé dans un immeuble qui est prêt pour l'usage auquel il est destiné avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

L'article 25 du projet de loi est une mesure transitoire liée à la modification proposée à l'article 1955 du Code civil par l'article 2 du projet de loi. L'article aurait pour effet de maintenir la période de cinq ans prévue à cet article, lorsqu'elle aurait déjà commencé à s'appliquer à l'égard d'un logement au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Ici, on vient garantir la stabilité des règles s'appliquant à un immeuble construit avant la modification de la loi, éviter les pertes financières qui n'étaient pas prévisibles pour les locataires concernés.

Le délai d'extension de cinq ans pour des recours en fixation de loyer auprès du Tribunal administratif du logement serait maintenu pour un logement qui, avant la date d'entrée en vigueur, a été nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives a résulté d'un changement d'affectation. Alors, voilà, ça résume qu'est-ce qu'on a décidé auparavant. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a des informations sur l'article 25? S'il n'y a pas d'intervention, est-ce que l'article 25 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Je vous inviterais à nous faire la lecture de l'article 3, Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. L'article 3 : Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1955, du suivant :

«1955.1. Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation, le loyer prévu au premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui [est] exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer afférente au coût des services, incluant ceux qui se rattachent à la personne même du locataire, des accessoires, des dépendances et des...» (Interruption) Excusez, «et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le locateur peut néanmoins ajuster le loyer selon les critères prévus par les règlements en matière de fixation [des loyers].

«Le locateur doit [...] de la conclusion du premier bail à la suite [d'un] changement d'affectation, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer exigé en vertu du bail précédent et les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun [d'entre eux].

«Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme aux dispositions du premier alinéa peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal. La demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail lorsque le locataire n'a pas [revu] l'avis visé au deuxième alinéa; si le [locataire] a remis un avis [important] comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait.»

L'article 3 du projet de loi propose d'introduire, dans le Code civil, un nouvel article 1955.1, qui prévoirait des règles particulières applicables au premier bail d'un logement situé dans un immeuble qui a fait l'objet d'un changement d'affectation et qui était auparavant une résidence privée pour aînés ou un autre lieu d'hébergement pour aînés où étaient offerts des services comparables.

Le loyer prévu par un tel serait obligatoirement déterminé en soustrayant du loyer précédent le coût des services et des autres avantages qui ne seront plus offerts à la suite du changement d'affectation. Le locateur aura toutefois la possibilité d'ajouter le loyer conformément aux critères habituellement appliqués par le Tribunal administratif du logement.

Le locateur aura l'obligation de remettre au nouveau locataire un avis contenant certaines informations pertinentes aux fins de la détermination du loyer.

En cas de doute quant à la conformité du loyer aux règles applicables, le nouveau locataire aurait la possibilité de s'adresser au Tribunal administratif du logement pour le faire fixer.

Alors, ici, on vient protéger les résidents d'une résidence privée pour aînés contre les hausses abusives, on vient s'assurer que les coûts du loyer demandés lors d'un changement d'affectation soient cohérents avec le coût réel du loyer sans les services offerts avant le changement d'affectation, on vient s'assurer que le locateur et le locataire disposent des droits et des protections prévus en matière de fixation ou de réajustement de loyer. Ici, on a un meilleur encadrement de la fixation des loyers dans les RPA lors du changement d'affectation, tant pour les locataires que pour les locateurs, et on vient réduire des hausses de loyer abusives pour les résidences privées pour aînés. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la ministre. Il ne reste pas beaucoup de temps, mais on peut commencer une intervention. Allez-y, Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Est-ce que la ministre peut définir «changement d'affectation»?

Mme Laforest : «Changement d'affectation», c'est soit subdivision, par exemple, ou changement de vocation, changement d'affectation ou subdivision d'un logement, par exemple, avoir un logement et en faire des condos. Changement d'affectation, il y a des appartements et on fait une nouvelle vocation avec les logements qui sont actuellement en place.

La Présidente (Mme Boutin) : Bon. Alors, j'imagine que nous pourrions peut-être poursuivre la conversation après, comme... Tout le monde va pouvoir prendre le temps, là, de bien réfléchir. Je vous remercie pour votre belle collaboration.

Compte tenu de l'heure, la commission suspend ses travaux jusqu'à 15 heures.

(Suspension de la séance à 12 h 59)

(Reprise à 15 h 09)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux.

Nous poursuivons l'étude détaillée du projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

Alors, ce matin, lorsque nous avons suspendu, nous en étions à l'étude de l'article 3. Est-ce qu'il y aurait des interventions sur l'article 3? Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Non, Mme la Présidente. Quand on est... Quand on a quitté, on parlait, là, des changements d'affectation, mais je pense que la ministre avait répondu aux questions, là, relativement... Non, ça va, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'article 3 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Je vous inviterais à nous faire la lecture de l'article 1, Mme la ministre.

• (15 h 10) •

Mme Laforest : Oui. Alors, l'article 1 :

L'article 1896 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «et 1956» par «à 1956».

Alors, l'article 1. L'article premier du projet de loi propose de modifier l'article 1896 du Code civil afin que l'avis au locataire prévu à cet article ne soit pas exigé dans le cas d'un logement visé à l'article 1955.1 de ce code, proposé par l'article 3 du projet de loi, puisque cet article prévoit déjà un avis au locataire avec un contenu particulier.

L'article 1896, tel qu'il se lirait :

«1896. Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement. Dans le cas où aucun loyer n'a été payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, l'avis doit indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci.

«Il n'est pas tenu à cette obligation lorsque le bail porte sur un logement visé aux articles 1955 à 1956.»

Alors, ici, c'est un article de concordance avec l'introduction du nouveau... nouvel article 1955.1 du Code civil du Québec. On vient éviter ici d'exiger du locateur de produire deux documents différents contenus... contenant la même information et destinés à la même personne.

Alors, peut-être que je vais en profiter pour mentionner ici que l'article... considérant que la députée d'Anjou—Louis-Riel est venue nous rejoindre, c'est avec elle, dans le projet de loi n° 16, qu'on avait adopté l'article, la case G. Alors, ici, c'est de la concordance avec la fameuse case G qu'on a adoptée dans le projet de loi n° 16 pour divulguer les derniers montants payés dans le bail. Alors, voilà, merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 1? Oui, allez-y, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Personne ne sera surpris de m'entendre dire que le projet de loi de la ministre avait été inspiré du projet de loi n° 401, qui a été déposé par le précédent gouvernement, et qu'ici un bon exemple, des fois, lorsqu'on fait de la législation, que la concordance, c'est les petits morceaux qu'on oublie. Mais, par contre, bien, c'est sûr que la fameuse clause G, c'est une clause qu'on peut certainement faire... Comment je pourrais dire ça? Je pense que la clause, elle a sa raison d'être, je pense que tout le monde devrait l'appliquer, mais, malheureusement, ce n'est pas toujours appliqué à chaque fois.

Et vous allez me permettre, Mme la Présidente... je vais saisir l'occasion que vous me donnez, parce que je sais que la ministre, avant la pause, a retiré la clause F de son projet de loi. Moi, j'aimerais ça préciser ici que c'est une clause qui est fort importante parce que, dans notre manière de faire, au Québec, depuis des années, et des années, et des années, chaque construction neuve, les cinq premières années de baux ne sont pas assujetties au Tribunal administratif du logement. On a vu — la littérature nous le montre — il y a beaucoup d'articles par rapport au fait qu'il y a eu des augmentations de loyer qui n'étaient pas prévisibles. La ministre m'a entendue lorsque j'étais en Chambre, la semaine passée, où j'ai mentionné que cette clause-là... je comprends que vous l'avez retirée, mais il va falloir s'y attaquer. Parce que c'est sûr que de dire : Au lieu de la faire sur cinq ans, on la fait sur trois ans, moi, je suis intimement convaincue qu'on n'aurait que fait... pénaliser les gens encore plus, puis que les gens se seraient précipités pour mettre leurs augmentations sur trois ans, plutôt que cinq ans, puis que la facture aurait été supérieure à ce qu'on voie présentement, sur le fait que la clause... cinq ans.

Mais je voudrais dire à la ministre, qui entend toujours ce que les députés de l'opposition disent ou font comme suggestions, de manière générale : Moi, je n'ai que de bons mots à dire sur la ministre, sur le travail qui a été fait. Je le fais ici, je le dis ici parce que je pense que c'est important de comprendre que, lorsqu'on est en commission parlementaire, ce n'est pas une question de savoir c'est qui gagne puis qui ne gagne pas. C'est qu'on est en train de faire un projet de loi pour que le projet de loi soit le meilleur possible pour les gens qui vivent avec la loi, après que nous, les législateurs, on a fait notre travail. Ça fait que la ministre a écouté beaucoup de choses.

Cette clause-là, il va falloir la revoir. Donc, je vous dis, là, quand vous allez revenir, que ce soit vous ou que ce soit n'importe qui qui soit là comme ministre, que ce soit le même gouvernement ou un autre gouvernement, il va falloir se pencher sérieusement sur la clause G, sur la clause H, sur toutes les clauses qu'il y a par rapport au bail, et on ne pourra pas faire l'économie du débat, parce qu'il y a des gens qui trouvent le moyen de contourner nos lois. C'est vrai en habitation, et c'est vrai ailleurs.

Donc, mon souhait, je pense que c'est le souhait qui est partagé par beaucoup de collègues ici, c'est de faire en sorte que les gens qui sont locataires puissent se trouver un toit à un coût raisonnable, puis qu'ils puissent s'assurer de ne pas être toujours ceux qui paient. Donc, voilà. Et je suis convaincue, puisque ma collègue se représente, elle aussi, qu'il y aura beaucoup d'acteurs, alentour de la table, qui seront de retour à la prochaine législature, que ce travail-là sera fait, et il sera bien fait aussi. Donc, voilà.

Mme Laforest : Merci, Mme la Présidente. Bien, c'est sûr qu'il faut considérer que, le projet de loi, il reste quand même quelques heures, comme on le disait, si on veut l'adopter, puis on voulait donner le droit de préemption aux municipalités, plus la protection avec les ventes des OBNL. Donc, ici, on a vu, avec la clause F, qu'on était... on avait différentes positions. Alors, pour qu'on puisse protéger nos aînés avec les OBNL, ou les ventes des OBNL, ou encore, les droits de préemption dans les municipalités, oui, on s'est engagés, on le promet, là, avec la prochaine législature, on va travailler, le plus tôt possible, la clause F. Mais, selon moi, le trois ans sera la meilleure des décisions, mais on verra. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Avant de poursuivre la conversation, j'aurais besoin de votre consentement pour que M. le député de Laurier-Dorion puisse réintégrer sa place dans la commission. Est-ce que j'ai votre consentement?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Alors, nous pouvons poursuivre la conversation sur l'article 1. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Est-ce que l'article 1 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté, parfait. Nous en serions maintenant à l'article 4, Mme la ministre. Oui, M. le député de Laurier-Dorion?

M. Fontecilla : Oui, j'aimerais introduire un nouvel article, 1.1, un amendement. Est-ce que ça a déjà été envoyé? Ça a déjà été envoyé.

La Présidente (Mme Boutin) : C'est 1.1 ou 3.1?

M. Fontecilla : 1.1.

La Présidente (Mme Boutin) : Oh! on ne l'a pas reçu, celui-là. On ne l'a pas reçu, celui-là.

M. Fontecilla : Vous ne l'avez pas reçu? On va vérifier.

La Présidente (Mme Boutin) : On va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 15 h 17)

(Reprise à 15 h 19)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, les travaux de la commission sont repris. M. le député de Laurier-Dorion a déposé un amendement. Je vous inviterais à nous le présenter, M. le député.

M. Fontecilla : Donc, l'article 1.1 :

L'article 1900 de ce code est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

«Est sans effet la clause qui interdit au locataire de posséder un animal de compagnie dans son logement.»

Donc, si vous permettez que je l'explique. Justement, ça tombe bien, cette semaine, ma collègue députée de Sainte-Marie—Saint-Jacques a déposé une pétition, signée par rien de moins que 33 158 personnes, et, écoutez, cette pétition fait office d'explication, donc je vais me permettre de la lire aux collègues, là. Donc, c'est une pétition qui vise l'interdiction des clauses prohibant les animaux de compagnie dans les logements :

• (15 h 20) •

«Considérant que le législateur québécois reconnaît que les animaux sont des êtres doués de sensibilité et que ceux-ci contribuent à la qualité de vie de la société québécoise;

«Considérant que plus de la moitié des ménages québécois possèdent un chat ou un chien alors que seule une minorité de propriétaires immobiliers acceptent des locataires avec animaux;

«Considérant que, chaque été, aux environs de la journée du déménagement, de nombreuses personnes sont contraintes de prendre une décision déchirante, soit celle de se défaire de leur animal, qu'elles considèrent pourtant comme un membre de la famille, afin de se procurer un logement locatif à un prix abordable;

«Considérant que les clauses interdisant les animaux dans les logements affectent de manière disproportionnée les personnes à faibles revenus en raison de leur choix de logements plus limité, et que cette situation, déjà difficile, est exacerbée par l'état actuel du marché locatif au Québec;

«Considérant que les clauses interdisant la possession d'un animal favorisent injustement les propriétaires en leur permettant de pénaliser tous les propriétaires d'animaux qui sont à la recherche d'un logement abordable, peu importe la façon dont leur animal se comporte;

«Considérant que le Québec devrait prendre exemple sur d'autres juridictions, comme la France et l'Ontario, qui considèrent les clauses interdisant les animaux dans les logements nulles et sans effet;

«Nous, soussignés, demandons au gouvernement du Québec de rendre nulle et sans effet toute clause de bail résidentiel interdisant la possession d'un animal de compagnie.»

Je me permettrai d'ajouter, Mme la Présidente, qu'il y a ici une situation de discrimination flagrante et les propriétaires d'un bungalow, d'une propriété privée peuvent avoir des animaux de compagnie. Les locataires, on peut leur interdire, à la première occasion, d'avoir un animal de compagnie. Et donc, par cet amendement très simple, on vise à corriger cette injustice, qui est celle qui fait en sorte que les locataires, souvent, se voient interdire, par leur propriétaire, le fait de posséder un animal de compagnie. Voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, M. le député. Oui, M. le député de Mégantic.

M. Jacques : ...Mme la Présidente. Je voudrais soulever la recevabilité de l'amendement. Je crois qu'il y a... Dans l'article 1, là, on parle... on parlait, entre autres, là, des clauses, là, concernant le bail, le F, les logements, et non pas... on ne parlait pas d'animaux puis de ce qui concerne, là, ce que le député de Laurier-Dorion soulève. Donc, je pense que ça amène un élément, là, qui n'est pas contenu, là, dans le projet de loi qui est déposé aujourd'hui, là.

La Présidente (Mme Boutin) : Côté règlement, je pense que tout le monde peut s'exprimer sur la recevabilité, là. M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Je rappelle au député de Mégantic que c'est un projet de loi omnibus, qui comporte plusieurs dispositions concernant des sujets tout à fait, tout à fait différents. Donc, il est tout à fait approprié d'ajouter un nouvel élément qui concerne, très précisément, une situation très problématique dans le monde du logement locatif. Donc, je ne pense pas que ce soit, comment dire, inapproprié de présenter cet amendement-là dans le cadre d'un projet de loi qui, justement, est qualifié d'omnibus.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que d'autres membres voudraient s'exprimer? Alors, je vais trancher et je juge recevable l'amendement, donc on peut continuer la conversation. Oui, M. le député de Laurier-Dorion, vous voulez poursuivre votre argumentaire?

M. Fontecilla : Donc, écoutez, broder autour de la même... du même argumentaire. Cette semaine, ma collègue de Sainte-Marie—Saint-Jacques a déposé une pétition signée par 33 158 personnes. C'est parce que ça suscite un niveau de préoccupation certain dans la population. Et j'aimerais dire qu'on n'est pas... comment dire, il y a des juridictions très proches de la nôtre, nos voisins de l'Ontario, avec qui on se complaît à... on aime bien se comparer, à toutes sortes d'égards, là... qui autorisent déjà la présence d'animaux domestiques dans les logements locatifs, là.

Et donc, d'autre part, j'aimerais souligner un aspect qui est peut-être moins soulevé, Mme la Présidente, là, c'est la question qui suscite quand même un certain niveau de préoccupation aujourd'hui, et, heureusement, c'est la question de la santé mentale. Souvent, pour des locataires vivant seuls, ou pas, ou, peu importe, mais beaucoup pour

les personnes seules, là, le fait d'avoir un animal de compagnie est un élément, là, qui aide à garder une santé mentale pour ces personnes-là. Il est amplement prouvé que le fait de se préoccuper d'un autre être vivant, pas nécessairement un autre être humain, là, ne serait-ce qu'un animal de compagnie ou des plantes, apporte un puissant effet thérapeutique, là, pour garder un certain équilibre.

Moi-même, j'ai connu des personnes qui avaient été rénovincées et qui vivaient dans des parcs — dans ma circonscription, le parc Jarry — et qui ne pouvaient pas ni... avoir accès ni à un logement ni à des refuges parce qu'ils refusaient mordicus de se séparer de son chat. On s'entend, un chat, ce n'est pas un boa, ce n'est pas un tigre, ce n'est pas un éléphant. Un chat, c'est inoffensif, là, à moins que vous me disiez le contraire, là. Mais, d'ailleurs, cette personne-là est morte sur la rue, bon, elle avait des problèmes de santé, mais le fait de ne pas... d'avoir un animal de compagnie faisait en sorte que ses demandes pour avoir un logement dans le locatif privé étaient systématiquement refusées par les propriétaires, et ça affecte un très, très grand nombre de personnes. Et cette clause vient, comment dire, interdire... le fait d'interdire la présence d'animaux de compagnie, et corriger une injustice qui me semble évidente, et moi et pour beaucoup de gens aussi, hein? Donc, j'aimerais voir l'ouverture de Mme la ministre à inclure cet amendement-là.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la ministre, vouliez-vous intervenir?

Mme Laforest : Oui, bien, on est en train de vérifier, parce qu'il y a déjà un règlement, au Tribunal administratif du logement, pour l'entente entre les locateurs et locataires par rapport aux animaux de compagnie, si c'est un besoin, justement, pour la santé physique, santé mentale. Maintenant, qu'est-ce que je veux regarder... On vient juste d'avoir la pétition, elle vient juste d'être déposée. Ça fait que c'est sûr qu'il faudrait que je prenne... Tu sais, oui, j'ai entendu votre collègue la lire en Chambre, mais, en même temps, il faudrait... encore là, c'est une... il faut quand même rencontrer les locateurs, il faut parler avec les propriétaires, il faut... Tu sais, il y a du travail à faire, là, c'est ça. Vous le savez, je suis... je veux toujours collaborer. Là, c'est sûr que, si on ajoute cet amendement-là, il faut rencontrer des gens. Est-ce que ça va retarder le projet de loi? Puis, vous le savez très bien, le projet de loi, c'est important pour ce que je mentionnais auparavant.

Donc, premièrement, il faut que je me saisisse de la pétition, c'est important, puis, peut-être que... Je ne sais pas quand est-ce qu'on pourrait regarder pour valider, parce qu'il faut parler, quand même, aux... à l'ensemble des locateurs du Québec, là.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui, merci. Moi, je comprends la demande de mon collègue le député de Laurier-Dorion. Par contre, Mme la ministre a tout à fait raison lorsqu'elle dit : On vient de déposer la pétition. Vous n'avez même pas eu le temps d'y répondre encore par écrit, alors qu'il y a des délais légaux.

Puis je vais revenir sur ce que j'ai dit tout à l'heure. La ministre devra... ou le prochain ministre, peu importe qui est aux affaires de l'Habitation, devra sérieusement considérer ça. Parce que moi, je trouve qu'il y a des pour, il y a des contre. Là, je me dis : Bon, au moins, présentement, c'est vrai que, dans l'état de notre législation, quelqu'un qui a besoin d'un animal de compagnie, d'assistance, c'est permis, il y a eu des jugements qui ont été rendus là-dessus. Donc, ça, je me dis : Bien, il y a une certaine portion qui est couverte. C'est vrai qu'il y a de plus en plus de personnes qui vivent seules puis la santé mentale, pour les animaux, bien, on comprend que ça peut être bon, là. Moi, j'ai un chat, ça fait que j'aime bien mon petit minou, sauf que je suis propriétaire. Ça fait que moi... Tu sais, on a entendu plein de choses par rapport aux dégâts des animaux de compagnie dans les appartements. Je sais que, dans beaucoup d'offices municipaux d'habitation, maintenant, les animaux ne sont plus permis, sauf ceux qui en avaient déjà. Donc, je pense qu'on ne peut pas arriver comme ça, faire un changement législatif là, là, comme ça, sans avoir entendu, au moins, les gens des offices municipaux d'habitation, la SPCA, les propriétaires. Je pense qu'il faut entendre ce que les gens ont à dire sur cette clause-là. Mais je mets une grosse, grosse note en disant : Ça arrive à la fin de la législation, mais, pour le prochain, tout comme la clause F, il va falloir se pencher sur qu'est-ce qu'on fait avec les animaux, définitivement. Donc, voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement du député de Laurier-Dorion? Alors, nous allons procéder à la mise aux voix de l'amendement. Est-ce que l'amendement est adopté ou rejeté, l'amendement de M. le député de Laurier-Dorion?

M. Fontecilla : Par appel nominal.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, par appel nominal. On va y aller par appel nominal, ça va être plus simple.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : ...

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Je l'ai dit, contre.

Le Secrétaire : Merci. M. Jacques... M. Poulin (Beauce-Sud)?

M. Poulin : Je suis contre...

Le Secrétaire : M. Skeete (Sainte-Rose)?

M. Skeete : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme Nichols (Vaudreuil)?

Mme Nichols : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Abstention.

Le Secrétaire : Et Mme Perry Mélançon (Gaspé)?

Mme Perry Mélançon : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Boutin (Jean-Talon)?

La Présidente (Mme Boutin) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Nous en serions maintenant à l'article 4. Mme la ministre... Oui, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'aurais un amendement. Il est déjà sur le Greffier. C'est 3.1.

• (15 h 30) •

La Présidente (Mme Boutin) : Oui. On a... J'ai simplement besoin du consentement que... pour que vous puissiez le déposer, étant donné, là, que l'ordre a tout été changé, là, c'est de la procédure. Est-ce que j'ai le consentement?

Mme Laforest : Non, pas de consentement.

La Présidente (Mme Boutin) : O.K.

M. Fontecilla : Très bien.

La Présidente (Mme Boutin) : Pas de consentement, d'accord. On va procéder avec l'article...

M. Fontecilla : Mais c'est voté par blocs. Pourquoi...

La Présidente (Mme Boutin) : Je vais suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 15 h 31)

(Reprise à 15 h 40)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, nous reprenons les travaux de la commission. Nous allons poursuivre avec l'étude de l'article 4 puis les amendements, là, qui ont été demandés par le député de Laurier-Dorion. Vous... la chance de les proposer, là, à la fin de l'étude. Alors, Mme la ministre, je vous inviterais à présenter l'article 4, s'il vous plaît.

Mme Laforest : L'article 4 :

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1951.1, du suivant :

«1959.2. Le locateur ne peut évincer un locataire[...] un seul... au seul motif d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1, à moins que le locateur ne lui ait offert, au plus tard un mois avant la transmission de l'avis

d'éviction, de résilier son bail et de conclure un nouveau bail, sans interruption et conformément aux dispositions du premier alinéa de cet article, et que le locataire n'ait refusé cette offre. L'offre doit notamment indiquer les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux. Elle doit également reproduire le contenu de l'article [1951.1] et celui du présent article.

«Dans le mois de la réception de l'offre du locateur, le locataire est tenu d'aviser le locateur s'il l'accepte ou non; s'il omet de le faire, il est réputé l'avoir refusée.

«Le locataire qui accepte l'offre peut néanmoins, dans le mois suivant la conclusion du bail, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer conformément au premier alinéa de l'article 1955.1 ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification par rapport au bail résilié.»

L'article 4. L'article 4 du projet de loi propose d'introduire, dans le Code civil, un nouvel article 1959.2, qui empêcherait l'éviction d'un locataire d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement pour aînés où sont offerts des services comparables pour le seul motif d'un changement d'affectation, à moins que le locateur n'ait offert préalablement au locataire de demeurer dans son logement à certaines conditions.

Plus précisément, le locateur sera tenu d'offrir au locataire de résilier son bail et de conclure un nouveau bail qui tient compte du changement d'affectation. Le loyer prévu au nouveau bail devra être fixé conformément aux règles prévues à l'article 1955.1 du Code civil proposé par l'article 3 du projet de loi. C'est seulement si le locataire refusait cette offre que le locateur pourrait procéder à l'éviction, comme le lui permet l'article 1959 du Code civil.

Le locataire qui accepte l'offre et demeure dans le logement peut néanmoins s'adresser au Tribunal administratif du logement s'il croit que le loyer n'a pas été déterminé conformément à la loi ou s'il souhaite contester toute autre modification par rapport au bail antérieur.

Alors, ici, on vient favoriser le maintien dans les lieux pour les aînés. On vient permettre aux locataires de détenir tous les renseignements nécessaires concernant l'offre pour pouvoir prendre une décision éclairée. On vient s'assurer que le locateur et le locataire disposent des droits et des protections prévus en matière de fixation de réajustement de loyer. Ici, on vient diminuer les évictions et la délocalisation des locataires dans les RPA lors des changements d'affectation de l'immeuble. Alors, voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 4? S'il n'y a pas d'intervention, est-ce que l'article 4 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté, parfait. Nous en serions maintenant à l'article 26. Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 26 :

«L'article 1959.2 de ce code, édicté par l'article 4 de la présente loi, ne s'applique pas à un processus d'éviction dont l'avis d'éviction a été donné avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).»

L'article 26 du projet de loi est une mesure transitoire liée à l'introduction, dans le Code civil, d'un nouvel article 1959.2 — lui qu'on vient d'adopter — comme le propose l'article 4 du projet de loi. L'article aura... aurait pour effet de permettre aux procédures d'éviction en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi de demeurer régies par les règles applicables au moment où a été donné l'avis d'éviction. Alors, voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 26? S'il n'y a pas d'intervention, est-ce que l'article 26 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté. Je vous inviterais à nous lire l'article 5, Mme la ministre.

Mme Laforest : L'article 5 :

L'article 1961 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du troisième alinéa, de la phrase suivante : «Dans le cas où un avis d'éviction vise un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire, il doit également reproduire le contenu des articles 1955.1 et 1955... 1959.2.»

Alors, ici, l'article 5 du projet de loi propose de modifier l'article 1961 du Code civil afin d'ajouter, à toute éviction visant un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement pour aînés où sont offerts des services comparables, le contenu des articles 1955.1 et 1959.2, proposés par les articles 3 et 4 du projet de loi.

L'article 1961, tel qu'il se lirait :

«1961. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.

«L'avis d'éviction doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

«Ces avis doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1. Dans le cas où un avis d'éviction vise un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés

des services qui se rattachent à la personne même du locataire, il doit également reproduire le contenu des articles 1955.1 et 1959.2.

«La reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure à celle qui est indiquée sur l'avis, à la demande du locataire et sur l'autorisation du tribunal.»

Ici, on vient s'assurer que les locataires visés par un avis d'éviction soient informés des nouvelles dispositions du CCQ applicables à leur logement, soit que le locateur doit offrir la possibilité au locataire de résilier son bail et de conclure un nouveau bail sans interruption, au plus tard un mois avant la transmission de cet avis — 1959.2 — et un locataire qui ne répond pas à cet avis est réputé avoir refusé l'offre. Le loyer doit correspondre au bail précédent, soustraction faite des services qui ne lui sont plus offerts.

L'article 1955.1. Ici, on vient viser les droits des locataires qui pourraient prendre des recours nécessaires, au besoin, à ce moment-ci. Alors, c'est important de mentionner que les locataires qui font des avis d'éviction soient protégés et qu'il y ait des dispositions légales qui s'appliquent à leur situation, le cas échéant. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 5? Oui, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Bien, moi, j'aurais juste une question. Parce qu'ici, là, c'est écrit : dans le cas... Ça vise une résidence privée pour aînés ou dans un lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne du même locataire. Je fais juste me poser la question : Est-ce qu'ailleurs, dans notre législation, il y a un corollaire pour les personnes qui sont à mobilité réduite? Puis je pose la question parce qu'ici on ne peut pas changer la vocation d'une coopérative d'habitation, mettons, ou bien d'un organisme à but non lucratif qui offre des services aux aînés, donc... Ça fait que je comprends ce que vous faites ici, là, il n'y a pas de problème, mais je me dis : C'est parce que le corollaire est vrai aussi pour...

Comme moi, chez nous, j'ai une coopérative, qui s'appelle la coopérative de La Belle amitié, puis c'est des personnes avec des... une déficience intellectuelle. Donc, c'est sûr que cette coopérative-là, bien, les gens ont des baux de signes. C'est une coopérative, ils donnent certains services, donc, probablement, des services de repas, ou des choses comme ça, ou de l'accompagnement. Donc, je me dis, bien, au niveau de la déficience intellectuelle ou des personnes qui ont des problèmes au niveau de la mobilité, qui ne sont pas nécessairement des aînés, si le tribunal ne prévoit rien présentement... Bien, je fais juste allumer une lumière, Mme la ministre, sur votre tableau, parce que... Je pense que ce n'est pas ici qu'on va pouvoir le régler, là, sauf que je fais juste allumer une lumière sur votre tableau, qu'il faudrait aussi protéger les clientèles les plus vulnérables, lorsqu'on parle des personnes qui ont une déficience intellectuelle, puis celles qui... qu'ils ont des problèmes de motricité, les personnes handicapées aussi, qui sont dans des résidences avec des services, et pas nécessairement dans des résidences privées de personnes âgées. Donc...

Puis, écoutez, là, je ne veux pas faire ralentir vos choses, là, sauf que, si vous ne le faites pas là, il faut le mettre sur votre table à dessin pour protéger ces clientèles-là, qui sont tout aussi vulnérables, qui peuvent vivre dedans des résidences avec des services, qui... à un moment donné, on va dire : On enlève les services. Mais on fait quoi? On les met où, ces personnes-là, ceux qui ont une déficience intellectuelle, ceux qui sont à mobilité réduite, ou un handicap?

Mme Laforest : ...parce que ce volet-là toucherait le ministère de la Santé. C'est ça qu'on est en train de regarder. Est-ce que...

Mme Thériault : Bien, c'est parce que moi, ce n'est pas nécessairement de suspendre, mais je veux juste que vous soyez consciente, consciente qu'il va falloir faire quelque chose. Parce qu'il y en a, des OBNL... Je pense à la Maison des sourds. Bien, les gens, là, ils ont des services, à la Maison des sourds. C'est un OBNL en habitation qui donne des services, puis là, présentement, ils ne sont pas couverts, parce que la loi ne couvre que pour les aînés. Donc, les clientèles les plus démunies, donc ceux qui ont des handicaps, ceux qui ont des déficiences intellectuelles, ne sont pas couvertes de la même manière que les aînés le sont. Donc, je comprends que ça relève des services sociaux, parce que, bon, c'est des personnes qui ont des limitations, c'est correct, il n'y a pas de problème, mais la question est tout entière quand même. On a fait un virage ambulatoire, on a pris les personnes qui avaient des problèmes de santé mentale, on les a installées vivre dans la communauté, il y a des organismes qui ont parti des coopératives, les gens vivent là. Mais c'est une clientèle qui est à risque, aussi, d'être évincée ou d'avoir une diminution de services.

Donc, mon questionnement est beaucoup plus en lien avec ce qu'il y a là, le niveau de protection que les personnes... que nos aînés vulnérables ont dans la loi. Bien, il m'apparaît à propos, Mme la Présidente, qu'il puisse y avoir une réflexion qui soit faite, dans la prochaine mouture, pour faire en sorte que les personnes qui ont une déficience intellectuelle ou une déficience physique, qu'elles puissent être bien couvertes, aussi, en cas d'éviction, par rapport à leurs droits, parce qu'il va y avoir moins de services. C'est juste ça.

• (15 h 50) •

Mme Laforest : O.K. Bon, alors, j'ai une bonne réponse, quand même, parce que... On prenait l'exemple des Maisons Martin-Matte, par exemple. S'il y a une vente, avec les articles qu'on a adoptés auparavant, bien, à ce moment-ci, ça prend quand même la décision de la ministre ou du ministre. Alors, ils sont protégés.

Mme Thériault : Parfait, merci.

Mme Laforest : Très bon point. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 5? S'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'article 5 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté, parfait. M. le député de Laurier-Dorion, oui.

M. Fontecilla : ...un amendement, Mme la Présidente. Je pense qu'il a été déposé?

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, bien, on va demander à l'afficher aussi. Est-ce que tout le monde l'a reçu? Il est sur Greffier. C'est pour insérer l'article 5.1. Je vous inviterais à nous le présenter, M. le député. On va l'afficher, là. Un moment.

M. Fontecilla : Donc, il s'agit... Bien, je vais le lire :

1° l'ajout à l'article 1962, après les mots «l'avis de reprise», des mots «ou [de] l'avis d'éviction»;

En deuxième lieu, la suppression de l'article 1966.

Donc, l'amendement consiste à faire un ajout à l'article 1962, qui se lirait comme suit :

«Dans le mois de la réception de l'avis de reprise ou [de] l'avis d'éviction — c'est ce qu'on ajoute — le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter [son...] le logement.»

Et, en même temps, on annule l'article 1966 :

«Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

«S'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.»

Par cette disposition, Mme la Présidente, on vient corriger une incohérence du Code civil, qui établit une procédure différente de contestation dans le cas des reprises de logements versus les cas d'éviction pour subdivision, changement d'affectation ou agrandissement. Et on fait en sorte d'arrimer la procédure prévue dans le Code civil, là, d'arrimer la procédure d'éviction pour subdivision, changement d'affectation ou agrandissement à la procédure de reprise de logement, la reprise de logement, pour le bénéfice de tout le monde. C'est lorsqu'on avise un locataire qu'on va mettre un parent et qu'il doit quitter le logement. Donc, c'est... Voilà, c'est principalement ça. Donc, c'est pour harmoniser la procédure de reprise et la procédure d'éviction. Et on sait qu'en ce moment il y a un flot, au Québec, une véritable épidémie de certains propriétaires qui utilisent l'article 1966 pour procéder à des rénovictions. On a vu, la semaine dernière, un locataire qui... une personne âgée qui est décédée suite à une rénoviction. Donc, ça porte un très grand préjudice, que ce soit dans le cas de la procédure de reprise ou dans la procédure d'éviction, et le préjudice est le même, c'est-à-dire, c'est la perte du logement pour le locataire, avec toutes les conséquences qui peuvent s'ensuivre. Donc, selon nous, il devrait avoir la même... le même type de procédure pour contester cette... ces procédures-là, que ce soit l'avis d'éviction ou l'avis de reprise. Voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la ministre, ou...

Mme Laforest : Oui, on est en train de se poser la question si l'amendement est recevable. Je crois que non. Avez-vous vérifié?

La Présidente (Mme Boutin) : ...mettons, dans une commission, tu sais, avant de dire qu'un amendement est raisonnable... irrecevable, il faut vraiment se poser... faire des recherches, ça prend quand même beaucoup de temps. J'aimerais avoir... connaître votre argumentaire, de votre côté, avant, parce qu'on parle quand même d'un omnibus à l'Habitation. Donc j'aimerais vous entendre de manière plus... Parce que, sinon, on va, nous autres, suspendre, puis on va aller réfléchir, faire des recherches, de notre côté, là. Ça peut prendre quand même un certain temps. Je veux juste que vous en soyez conscients.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Bien, vous pouvez vous exprimer, Mme la députée de Vaudreuil. Voulez-vous vous exprimer à ce sujet?

Une voix : Non, bien... Non, mais c'était plus une question au niveau de la procédure relativement à la recevabilité, là. Je comprends, là, les arguments de... du collègue de Laurier-Dorion. C'est juste que moi, j'ai fait le saut, parce que la suppression de l'article 1966, c'est un article du Code civil du Québec. Moi, je pensais qu'on ne pouvait pas, tu sais... Moi, là, d'emblée, là, puis je ne dis pas que j'ai full d'expérience parlementaire, mais, du moins, je pensais que la suppression d'un article du Code civil, ça ne se faisait pas. Puis je vais donner un exemple. Hier, on parlait même d'apporter, je pense, des modifications où on parlait, justement, d'un article du Code civil du Québec puis on s'est fait dire, tu sais : Non, ça ne se peut pas. Ça fait que moi... Puis c'est pour ça que je me disais... Moi, à mon oeil, je

me dis : Ce n'est, d'emblée, pas recevable. Mais, si vous me dites qu'il y a un processus de 20 minutes pour le soulever, ça peut être...

La Présidente (Mme Boutin) : Je veux juste entendre... Est-ce que vous avez un argumentaire? Après ça, je vais suspendre, puis je vais consulter mon secrétaire, puis je vais trancher. Oui, allez-y, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Je vais me permettre, Mme la Présidente, de lire l'article 1966 que le collègue veut supprimer. C'est :

«Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

«S'il y a opposition, il revient au [locataire] de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.»

À mon sens, Mme la Présidente, on est en train d'enlever un droit au locataire de dire : Bien, moi, je ne suis pas d'accord avec ça. On lui permet... L'article 1966 lui permet de s'adresser au tribunal pour, justement, s'opposer à la subdivision. Ça fait qu'on vient enlever un droit au locataire, donc, honnêtement, on est à l'encontre de tout le projet de loi. Ça fait que moi, je comprends que ce n'est peut-être pas le but visé par le collègue de Laurier-Dorion, là, mais, à mon sens, là, c'est comme... Je pense qu'on n'est pas ici pour essayer de leur enlever des droits moi, aux locataires. Je pense qu'on est là pour essayer de mieux les protéger. Donc, voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous voulez dire quelque chose, Mme la ministre?

Mme Laforest : Bien, moi, ce que je peux dire, c'est peut-être une proposition que vous avez eue, parce que la... si on enlève, si on supprime l'article 1966, je crois que tout ce que vous avez revendiqué depuis les derniers mois... Ça ne vous ressemble pas, je ne sais pas. C'est ça, ça ne vient sûrement pas de vous de retirer l'article 1966, donc, pour vous protéger, peut-être, ce serait bon de, rapidement, enlever cet amendement-là. Moi, je vous le conseille.

M. Fontecilla : ...on va revenir avec un autre.

Mme Laforest : Bien, je le sais. Mais là est-ce que vous êtes en train de dire que l'article 66, qu'on dit que le locataire, dès l'avis de... réception de l'avis d'éviction, ne pourra plus s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision et l'agrandissement, comme la collègue d'Anjou—Louis-Riel disait?

M. Fontecilla : Nous, ce qu'on veut, là, principalement, c'est que... qu'il y ait une cohérence entre la procédure de reprise et la procédure d'éviction.

Mme Laforest : Oui, mais là... Je comprends, là, sauf que, là, on ne peut pas enlever l'article 1966, là, ça n'a aucun bon sens.

M. Fontecilla : Si vous êtes... vous admettez l'admissibilité de ce... de l'esprit qu'on veut amener, on va le retirer puis on va en déposer un autre tout à fait conforme...

Mme Laforest : O.K. Il faudrait le retirer, parce que moi, je dis que ça n'a aucun sens. Même moi, je me sentirais mal, parce qu'à ce moment-ci, comme on le disait, on ne protège plus les locataires pour les évictions, les locataires ne pourraient plus se défendre.

M. Fontecilla : Je vous propose, Mme la ministre, de suspendre, nous donner quelques minutes, de préparer un nouvel amendement.

Mme Laforest : Un nouvel amendement?

M. Fontecilla : Oui.

Mme Laforest : O.K. Est-ce qu'on peut continuer l'article 29...

La Présidente (Mme Boutin) : Bien là, là, vous êtes en train de dire que vous voulez retirer l'amendement pour en proposer un autre? Est-ce que j'ai le consentement pour retirer l'amendement? J'ai juste besoin du consentement.

Des voix : ...

• (16 heures) •

La Présidente (Mme Boutin) : Consentement, parfait.

Mme Laforest : Bien, certain. C'est important, pour ne pas accepter ça, là.

La Présidente (Mme Boutin) : Bon, bien, on va refuser... on va retirer cet amendement-là, puis vous en reposerez un autre. Est-ce que... Bien, au pire, vous le mettez à la fin, avec l'autre.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, on peut. On en est rendu à l'article 29. On peut continuer avec le 29 puis, de toute façon... Allez-y.

Mme Laforest : D'accord. L'article 29 :

Le premier règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3) n'est pas soumis aux dispositions des articles 8 à 14 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), dans la mesure où les modifications qu'il contient sont requises par les modifications apportées au Code civil par les articles 1 à 4 de la présente loi.

Jusqu'à l'édiction de ce premier règlement, tout bail visé par le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire et conclu après le (indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi) doit se lire en faisant les adaptations requises par les modifications apportées au Code civil par les articles 1 à 4 de la présente loi.

L'article 29 du projet de loi est une mesure transitoire liée aux modifications du Code civil proposées par les articles 1 à 4, déjà adoptés, du projet de loi. Ces modifications entraînent la nécessité de modifier certains éléments des formulaires de bail annexés au Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire.

Alors, ici, on vient accélérer l'adoption d'un projet... premier projet de règlement modifiant le règlement sur les formulaires de bail obligations et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 29? Alors, s'il n'y a pas d'intervention, est-ce que l'article... Oui, allez-y, Mme la députée.

Mme Thériault : Combien de temps vous sauvez en écourtant la procédure avec le règlement? 45 jours, une publication? 45 jours?

Des voix : ...

Mme Thériault : O.K. Ça fait que c'est à peu près comme trois mois, ce qui permettrait de s'assurer que les changements soient prêts pour la prochaine ronde d'augmentation, d'avis, qui doivent être envoyés pour juillet 2023, donc, ce qui veut dire, les avis qui partiraient au mois de janvier, normalement, en 2023. O.K., correct.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 29? Non? Est-ce que l'article 29 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Oui?

M. Fontecilla : ...suspension pour avoir le temps de préparer mon amendement.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, il n'y a pas de problème. On va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 02)

(Reprise à 16 h 16)

La Présidente (Mme Boutin) : Alors, la commission est en ondes, chers collègues. Nous reprenons les travaux. Mme la ministre, je vous inviterais à nous lire l'article 30, s'il vous plaît, qui concerne l'entrée en vigueur.

Mme Laforest : Alors, l'article 30 :

La présente loi entre en vigueur le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

Alors, l'article 30 du projet de loi prévoit que la loi entrerait en vigueur le jour de sa sanction. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 30? Est-ce que l'article 30 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Adopté, parfait. M. le député de Laurier-Dorion, vous pouvez déposer, là... nous présenter l'amendement que vous voulez nous présenter.

M. Fontecilla : Tout à fait. Merci, Mme la Présidente. Donc, c'est l'article 5.1 :

Insérer, après l'article 5 du projet de loi, le suivant :

5.1. Ce code est modifié par le remplacement de l'article 1966 par le suivant :

«1966. Dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire — c'est important — il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

«Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

«Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis d'éviction et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.»

Donc, Mme la Présidente, il y a deux procédures pour mettre un locataire à la rue, pour parler en termes très clairs. Il y a la reprise, il y a l'avis d'éviction pour agrandissement, changement d'affectation ou subdivision, deux façons. Et ça arrive... les deux procédures arrivent à la même... au même résultat, c'est-à-dire l'éviction du locataire. Dans l'article, et lorsque je parle d'harmonisation, je fais référence à l'article 1962, qui stipule la procédure de reprise, et qui dit : Le locataire... «Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.» En d'autres mots, si le locataire ne répond pas à l'avis de reprise, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. Dans l'article 66, qui aboutit au même résultat, c'est-à-dire que le locataire sort du logement, on dit : Il est... s'il omet de le faire, s'il omet de contester l'avis d'éviction, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux. Donc, c'est complètement le contraire dans la reprise... dans la procédure d'éviction... dans la procédure de reprise. Si le locataire ne conteste pas, il est réputé ne pas avoir... il n'accepte pas de quitter les lieux. Et dans le cas de l'éviction, s'il ne conteste pas dans les mois suivants l'avis, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

Il y a une incohérence. Ça a été soulevé à quelques reprises dans le cadre de l'étude du p.l. n° 67. Mme la ministre de l'Habitation a fait des consultations sur cet élément-là, et nous attendons toujours le résultat de ces consultations-là. Mais là nous revenons à la charge pour corriger cette incohérence du Code civil, qui a d'importantes répercussions sur la vie des gens, hein, dans le cas de la reprise. C'est... Voilà. Et j'aimerais qu'on puisse avoir un Code civil qui, dans le cas des procédures de reprise et des procédures d'éviction, ait une cohérence interne dans les procédures qui concernent l'éviction ou la reprise du logement du locataire. Voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, M. le député. Mme la ministre, voulez-vous parler?

• (16 h 20) •

Mme Laforest : Oui. Bien, en fait, on parle vraiment du renversement du fardeau de la preuve, qu'on avait discuté ensemble. On avait eu deux rencontres, je crois, avec des partenaires puis les collègues, puis on avait regardé qu'est-ce que... si on pouvait aller de l'avant. On disait, justement, qu'il fallait travailler à changer le Code civil. Maintenant, c'est quand même une demande... Je le sais, là, que vous êtes intéressé, puis je sais que c'est important pour vous. Maintenant, je ne sais pas si, présentement, dans le projet de loi, on pourrait aller de l'avant, parce que, si on continue à travailler le renversement du fardeau de la preuve, j'aimerais ça, vraiment, rediscuter avec le Tribunal administratif du logement. Il y avait des enjeux importants, donc je prendrais le temps, quand même, de consulter le Tribunal administratif du logement pour cette demande-là, c'est certain.

M. Fontecilla : Si je peux me permettre, oui, la ministre peut consulter le TAL, mais... C'est, effectivement, le renversement du fardeau de la preuve, là, mais les conséquences sont tout à fait dramatiques, là, dans un cas comme dans l'autre, mais beaucoup plus... les conséquences arrivent beaucoup plus rapidement, des conséquences dramatiques, là, dans le cas d'avis d'éviction, là. Donc, il devient nécessaire de corriger cette incohérence-là, qui est... qui est clairement au détriment d'une portion grandissante de locataires qui sont... qui affrontent les procédures de rénoviation. Et il y a beaucoup de gens, là, qui ont trouvé le truc, hein, pour évincer des locataires, et procéder à quelques travaux, cosmétiques, souvent, et à augmenter considérablement les loyers. Il faut s'y attaquer.

Bon, la ministre nous dit qu'elle veut consulter la régie... le Tribunal administratif du logement. Soit. Mais elle a l'opportunité de le faire. On a déjà consulté, on a déjà fait deux rencontres avec et les représentants des locataires et les représentants des propriétaires, en la présence du Tribunal administratif du logement. Je pense qu'on n'a pas besoin d'aller chercher plus d'informations, on connaît de quoi il s'agit, là, il s'agit de corriger une brèche, une injustice. On pourrait le faire rapidement aujourd'hui.

Mme Laforest : Oui. Mme la Présidente, parce que... J'aimerais ça relire l'article 1966, parce que l'article 1966 est quand même très, très complet :

«Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

«S'il y a opposition — donc, si le locataire s'oppose — il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.»

Alors, je me rappelle, dans les rencontres qu'on avait faites quand on avait discuté avec le Tribunal administratif du logement, c'est quand même la responsabilité du propriétaire, du locateur de démontrer qu'il veut... qu'il doit ou

qu'il veut absolument subdiviser le logement, l'agrandir ou changer l'affectation. Donc, encore là, il n'y a pas de vide juridique, parce que l'article 1966, c'est encore le propriétaire qui doit démontrer vraiment les causes pourquoi il voudrait subdiviser, les raisons pourquoi il voudrait subdiviser, agrandir ou changer d'affectation, que la loi le permet.

Puis je me rappelle, quand on avait discuté avec l'équipe, il n'y a aucun vide juridique, donc le locataire doit s'opposer, et c'est le propriétaire qui est responsable de démontrer. Donc, il y a quand même une bonne responsabilité pour le propriétaire ou le locateur, là, dit propriétaire. Donc, dans l'article 66... 1966, il n'y a aucun vide juridique. Maintenant, c'est au locataire de lever la main et de dire : Je ne suis pas d'accord. Puis le propriétaire fera le travail qu'il doit faire. Merci, Mme la Présidente.

M. Fontecilla : En effet, il n'y a pas de vide juridique, et je n'ai pas parlé de vide juridique, j'ai parlé d'incohérence. Dans un cas de reprise, on stipule un certain type de procédure, et dans le cas d'éviction, on stipule la procédure tout à fait complète. Dans les deux cas, le locataire peut contester soit la reprise, soit l'éviction. Dans 62, la différence, qui est la différence fondamentale, que... si le locataire omet de le faire dans le cas de la reprise, article 1962, il est réputé avoir refusé de quitter le logement, alors que, dans 66... et ce n'est pas un vide juridique, là, c'est une procédure qui est contradictoire avec la première... s'il y a... s'il omet de le faire, si le locataire omet de contester l'avis d'éviction, 66, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux, là. C'est tout à fait le contraire. Alors que la conséquence, le préjudice est le même, là, c'est-à-dire l'abandon... l'obligation, pour le locataire, de quitter les lieux, là. C'est là où il y a une incohérence, non pas un vide juridique, mais une incohérence dans les deux procédures.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la députée de Gaspé, vous vouliez intervenir?

Mme Perry Mélançon : Bien, moi, je pense que c'est, effectivement, le genre de mesures qu'on aurait pu mettre en oeuvre plus tôt si on avait étudié ce projet de loi là, justement, pas à la toute dernière minute. Donc, moi, renverser le fardeau de la preuve, et tout ça, je pense que c'est là vers où on doit se diriger, parce que, souvent, on l'a dit, c'est des gens plus démunis qui vont se faire prendre dans ce stratège-là, puis c'est des gens qui ne connaissent pas toujours leurs droits, et comment aller vers le TAL, et, bon, tout faire la procédure. Donc, je pense que d'essayer de leur faciliter la tâche dans le processus, parce que les propriétaires, souvent, ils connaissent un peu mieux toute l'administration puis la gestion de ces cas-là, bien, ça permettrait quand même, ici, là, de faire une grande différence. Donc, moi, je pense que c'est un amendement qui est bienvenu.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce que vous avez d'autres interventions?

Mme Laforest : Non, je n'en ai pas d'autres.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Oui, allez-y, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Je demande le vote par appel nominal.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Alors, nous allons procéder à la mise aux voix de l'amendement qui introduit l'article 5.1, par appel nominal. M. le secrétaire.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Jacques (Mégantic)?

M. Jacques : Contre.

Le Secrétaire : M. Poulin (Beauce-Sud)?

M. Poulin : Contre.

Le Secrétaire : M. Caron (Portneuf)?

M. Caron : Contre.

Le Secrétaire : M. Skeete (Sainte-Rose)?

M. Skeete : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme Nichols (Vaudreuil)?

Mme Nichols : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Perry Mélançon (Gaspé)?

Mme Perry Mélançon : Pour.

Le Secrétaire : Mme Boutin (Jean-Talon)?

La Présidente (Mme Boutin) : Abstention. Alors, l'amendement qui introduit l'article 5.1 est rejeté. M. le député de Laurier-Dorion, oui, pour votre deuxième.

M. Fontecilla : On va aller... on va procéder rondement. Je dépose un nouvel article 3.1, qui est déjà sur Greffier.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, est-ce que tout le monde a l'amendement qui introduit l'article 3.1? On va l'afficher, puis vous pouvez nous le présenter, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Deux petites secondes, Mme la Présidente... O.K., amendement, article 3.1 :

Insérer, après l'article 3 du projet de loi, le suivant :

3.1. L'article 1959 de ce code est modifié par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant :

«Le locateur d'un logement ne peut en évincer le locataire lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 % dans le secteur où se situe le logement.»

Donc, très rapidement, parce que, Mme la ministre, on a déjà eu l'occasion de discuter de cette mesure-là, ce qui nous paraît, c'est que, dans un contexte de rareté des logements locatifs, il devient... comment dire, il devient fort inapproprié est très contestable, d'un point de vue moral, de procéder à des évictions pour procéder, en bout de ligne, là, à augmenter les loyers, donc à s'enrichir, là. Donc, dans un contexte, encore une fois, de crise du logement, qui se traduit par une rareté extrême des logements, dans tous les territoires où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %, il nous semble que les évictions devraient être temporairement suspendues.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Alors, bien, pour cet amendement-là, moi, ce que je peux dire, c'est que c'est impossible qu'on empêche les... certains propriétaires de loger des membres de la famille, parce qu'avec votre amendement c'est évident que les gens ne pourraient pas loger les proches de la famille, les parents, les enfants, donc, ça, c'est sûr qu'on ne peut pas aller de l'avant. Par contre, en plus, vous parlez du 3 %. Moi... Il faut quand même mentionner que, durant la pandémie, vous le savez, pendant des semaines, on a empêché, justement, les évictions parce qu'on vivait une pandémie sans précédent, donc ça prend quand même des bonnes raisons.

Puis interdire tout changement dans un immeuble pour subdiviser, agrandir ou encore... on ne pourrait pas aller de l'avant non plus, parce que vous comprenez que c'est dans le même article qu'on dit que le propriétaire peut loger un membre de sa famille. Donc, c'est sûr que, si on allait de l'avant, ce serait comme... ce ne serait pas... ce serait... selon moi, là, ce serait... c'est un sujet beaucoup trop sensible, puis je n'aurais pas la prétention de dire à quelqu'un : Tu ne peux pas laisser ton logement à ton enfant ou ta mère dans l'immeuble. Alors, c'est impossible, on ne pourrait pas aller de l'avant. Merci, Mme la Présidente.

• (16 h 30) •

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup.

M. Fontecilla : La ministre soulève un excellent point, et je suis tout à fait ouvert à apporter des modifications, les modifications requises, là, pour faire en sorte qu'on puisse loger quelqu'un de la famille, que ce soit une exception là, à cette règle-là. Je suis tout à fait ouvert à regarder avec vous, là, à rédiger un tout nouvel article, si c'est par là qu'il faut passer, afin de contempler... de considérer cette opportunité-là et cette possibilité-là. Et vous avez bien raison de le soulever, je suis tout à fait prêt à modifier mon amendement, là, dans le sens qui vous convient le mieux.

La Présidente (Mme Boutin) : Mme la ministre, est-ce que vous voulez...

Mme Laforest : Bien là, on parle de l'amendement. Le 3 %, c'est sûr qu'on ne peut pas aller de l'avant, c'est impossible d'appliquer ça. L'autre chose, si on change la famille, la subdivision, agrandissement, bien, à ce

moment-ci, il faudrait faire plusieurs changements dans... à travers le projet de loi et à travers, également, le Code civil, donc on ne peut pas, non plus, aller de l'avant. Je comprends, là, votre demande. Maintenant, c'est certain qu'on ne peut pas changer quoi que ce soit.

M. Fontecilla : Donc, il y a un aspect de, comment dire, complexité des changements législatifs pour appliquer cet élément-là. Mais j'aimerais bien connaître les raisons pour... concernant le 3 %. Mme la ministre a parlé que c'est impossible d'appliquer une telle disposition dans les territoires où est-ce que le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. J'aimerais savoir pourquoi.

Mme Laforest : Bien, je ne sais pas. C'est pourquoi vous avez pris 3 %? Parce qu'il y a des endroits, par exemple, où il y a un taux d'inoccupation à 2 %, et même, parfois, 1,8 %, puis il n'y a pas de nouvelles familles, il n'y a pas de nouveaux étudiants, puis 1,8 %, c'est correct, parce qu'il n'y a pas plus de citoyens dans la municipalité. Donc, le 3 %, je ne sais pas où vous avez pris ça, mais, en même temps, le 3 %, ce serait inapplicable, de toute manière. Mais juste savoir où... Sur quoi vous vous êtes basé pour le 3 %?

M. Fontecilla : Le 3 % est le chiffre utilisé par l'ensemble des intervenants, dans le monde de l'habitation, pour qualifier une situation de rareté des logements. Et donc c'est une... oui, ça pourrait être 4 %, ça pourrait être 2 %, mais, par convention, on arrive à 3 %. C'est un chiffre connu et utilisé à maintes reprises par l'ensemble des intervenants, là, dans l'habitation.

Mme Laforest : Oui, mais il faut imaginer... Admettons, dans une municipalité, on est à 2,5 % de taux d'inoccupation, et là on dit : Pas de subdivision, pas d'agrandissement, puis c'est 2,5 %. Tu sais, ça dépend de chaque municipalité, et, encore là, on le voit, là, avec les taux d'inoccupation qu'on a reçus de la SCHL, ça dépend de chaque région, là, donc on ne pourrait pas... On ne peut pas aller avec un pourcentage comme ça, de toute manière, ce serait vraiment impossible à... l'application serait impossible dans toutes les régions... dans plusieurs régions.

M. Fontecilla : Je ne veux pas éterniser le débat, Mme la Présidente, là, mais je suis tout à fait prêt à étudier la possibilité d'avoir des taux variables selon les régions, selon les différents paramètres, là, qui disent que le taux d'inoccupation normalement utilisé, là, pour qualifier qu'il y a une crise... une pénurie de logements, bien, peut varier selon les régions. Je suis tout à fait ouvert à explorer cette possibilité-là, si la ministre me dit qu'elle est prête à aller... à étudier cette possibilité-là, mais je suis tout à fait prêt à collaborer.

Mme Laforest : Bien, c'est certain que j'aimerais dire à mon collègue de Laurier-Dorion... Parce qu'il y a un illogisme dans ça, parce que, là, on interdirait les subdivisions. Mais admettons un grand logement avec une chambre, mais c'est un très, très grand logement, on interdit d'en faire deux chambres, trois chambres, parce que maintenant il y a un règlement qui dirait : Interdit de subdivision, agrandissement, c'est impossible, là, parce que ça dépend des besoins du milieu, ça dépend de la municipalité, tu sais, il y a plusieurs facteurs à considérer, donc ce serait impossible d'aller de l'avant.

M. Fontecilla : Très bien.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement qui introduit l'article 3.1? Oui, allez-y, Mme la députée de Gaspé.

Mme Perry Mélançon : Juste par simple... pas curiosité, mais je suis intéressée de comprendre juste la question du... que ça peut être correct, dans une municipalité, d'être à 1,8 %, là. Je veux juste... je veux juste suivre un peu, là, qu'est-ce qu'on veut dire par là. Parce que je comprends qu'il peut ne pas y avoir de besoins actuels, mais ce qu'on espère au gouvernement, c'est toujours de revitaliser puis de... tu sais, on est dans une optique de... Donc, moi, je peux avoir des municipalités, présentement, ils n'ont pas de besoin, mais que ça va venir. Donc, je pense qu'il ne faut pas non plus... Mais ce n'est pas nécessairement pour poursuivre dans le débat, là, mais le 1,8 % d'inoccupation qui peut être correct, ça, je la comprends moins, là.

Mme Laforest : Bien, le 3 %, il a été vraiment calculé, on dit que c'est une moyenne, c'est la moyenne ici, au Québec. Par contre, il y a des municipalités qui sont à... présentement, à 1,6 % ou peu importe, là, mais ils n'ont pas eu de nouvelle famille. Parce qu'on le sait, je le disais souvent, là, il y a 50 000 personnes environ qui sont parties de Montréal pour aller dans les régions, mais il y a des municipalités qui n'ont pas reçu, nécessairement, de nouveaux arrivants ou de nouveaux citoyens. Donc, si le taux d'inoccupation est à 2 %, par exemple, le taux d'inoccupation va rester à 2 %. À ce moment-ci, on dirait... on apporterait une modification pour dire : Bien, ceux en bas de 3 %, maintenant, c'est interdit de subdivision, agrandissement.

Donc, pour les raisons que je mentionnais, un grand logement, on ne peut même plus le subdiviser en deux chambres. Il y a des raisons comme ça. Sauf que oui, il y a des endroits qu'il n'y a pas eu plus de population, je ne veux pas nommer les villes parce que c'est des villes... peut-être les municipalités ne seraient pas, tu sais, à l'aise avec ça. Il faut considérer qu'il y a des endroits qu'énormément de citoyens se sont déplacés, on le sait, là, dans quelles régions les gens sont allés, mais, en même temps, il y en a que le taux d'inoccupation n'a pas changé et il n'y a pas plus de demandes de logements parce qu'il n'y a pas plus de citoyens.

Donc, un taux d'inoccupation, par exemple, à 2 % ne veut pas dire nécessairement qu'on devrait absolument appliquer la mesure d'interdiction de subdivision, agrandissement et changement d'affectation. Vous comprenez? Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement qui introduit l'article 3.1 de M. le député de Laurier-Dorion? Alors, est-ce que l'amendement...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. On va procéder au vote nominal pour l'amendement qui introduit l'article 3.1. M. le secrétaire.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Jacques (Mégantic)?

M. Jacques : Contre.

Le Secrétaire : M. Poulin (Beauce-Sud)?

M. Poulin : Contre.

Le Secrétaire : M. Caron (Portneuf)?

M. Caron : Contre.

Le Secrétaire : M. Skeete (Sainte-Rose)?

M. Skeete : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme Nichols (Vaudreuil)?

Mme Nichols : Contre.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Contre.

Le Secrétaire : Mme Perry Mélançon (Gaspé)?

Mme Perry Mélançon : Contre.

Le Secrétaire : Mme Boutin (Jean-Talon)?

La Présidente (Mme Boutin) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. M. le député de Laurier-Dorion, je comprends que vous avez un autre amendement à nous présenter.

M. Fontecilla : Et mon dernier.

La Présidente (Mme Boutin) : On est déjà... il est déjà en ligne, je crois. Est-ce que tout le monde l'a reçu? Vous pouvez y aller.

M. Fontecilla : Parfait. Je peux, en fait, procéder à la lecture?

La Présidente (Mme Boutin) : Oui.

M. Fontecilla : 3.1, amendement 3.1 : Insérer, après l'article 3 du projet de loi, le suivant :

3.1. Ce code est modifié par le remplacement de l'article 1959.1 par le suivant :

«1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 65 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins cinq ans et a un revenu égal ou inférieur au montant équivalent à 150 % du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

«Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

«1° il est lui-même âgé de 65 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

«2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus;

«3° il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

«La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un [...] loyer modique.»

Voilà. Donc, c'est une actualisation d'une loi qui existe déjà, qui a été adoptée par l'ancien gouvernement, là, en 2016 ou 2017, si je ne me trompe pas. Et donc c'est une protection qui est octroyée aux locataires aînés et âgés. Aujourd'hui, les trois critères, l'âge, la durée d'occupation d'un logement ainsi que le revenu se situent à 70 ans, 10 ans pour être... la personne doit rester pendant... doit avoir resté pendant 10 ans dans le même logement, là, pour être admissible à cette loi-là, et son revenu doit être admissible au... pour être admissible pour un revenu... pour un logement à loyer modique, ce qui est très, très, très bas comme revenu, là, en fait, je l'ai ici, c'est le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux, le PRBI, dont on a déjà parlé ici, là, dans l'étude du projet de loi n° 37.

Donc, il s'agit fondamentalement d'une actualisation, passer de 70 ans à 65 ans, passer de 10 ans de vie dans un logement à cinq ans, et au lieu de... avoir un revenu un petit peu plus élevé, là, de 150 %, là, du plafond de revenu déterminant les besoins impérieux pour être admissible à la protection de cette loi-là. Voilà.

• (16 h 40) •

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, M. le député. Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui, bien, j'ai une première... bien, en fait, je ne sais pas comment vous avez établi le 150 %. Comment ça a été établi?

M. Fontecilla : Ça a été établi selon la logique générale que les plafonds actuels sont extrêmement bas, donc on doit les... on doit augmenter les plafonds pour être admissible à cette loi-là, et 150 % nous paraît un chiffre tout à fait pertinent, là, mais, si la ministre a un autre plafond à nous proposer, on est tout à fait prêt à l'étudier.

Mme Laforest : Non, mais je veux juste savoir, ça a été calculé sérieusement... ou une logique que vous avez établi ce pourcentage-là.

M. Fontecilla : La logique, c'est 1,5, le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux.

Mme Laforest : Je ne comprends pas. Je ne comprends pas comment ça peut être... Pourquoi 1,5? Pourquoi pas 1,2?

M. Fontecilla : Bien, écoutez, on va y aller, là, par exemple, pour la région de... attendez une minute, le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux, pour la Capitale-Nationale, c'est pour un couple... une personne, c'est... non, attendez une minute, là, c'est 31 000 \$. Voilà. Vous en conviendrez qu'un revenu de 31 000 \$ pour une personne ou un couple, c'est plutôt tribal, donc ça exclut énormément de personnes de la protection de cette loi-là, parce que toutes les personnes ou les couples gagnant plus que 31 000 \$ sont automatiquement exclus. Il nous est apparu que le monter à 1,5, donc ça fait autour de 15 000 \$ de plus, 45 000 \$, c'est beaucoup plus réaliste de la situation de l'ensemble des locataires aînés au Québec, là, dans le logement privé, là.

Mme Laforest : Parce que les PRBI, c'est important de le mentionner, hein, on les a tous augmentés, il y a six mois de ça, pour, d'ailleurs, que les gens puissent habiter nos HLM, de 21 000 \$ à 28 000 \$, par exemple, dans certaines régions, de 28 000 \$ à 31 000 \$, 28 000 \$ à 34 000 \$. Les PRBI ont été augmentés, et ce qu'on veut faire, c'est même les amener à 150 %. Ça fait que c'est pour ça je me disais, je ne sais pas si vous vous êtes basé sur les programmes Supplément au loyer pour sortir le chiffre de 150 %. C'était ça, ma question, en fait.

M. Fontecilla : On s'est basé sur la grille actuelle qu'il fallait bonifier, parce que la grille actuelle, les plafonds nous paraissent extrêmement bas, et ça fait en sorte d'exclure énormément des personnes aînées, là, qui pourraient être protégées par cette loi-là.

Mme Laforest : O.K. Parce que ça me fait penser au tableau qu'on avait présenté, là, pour les revenus pour AccèsLogis, Logement abordable, un peu. C'est pour ça, je voulais savoir comment ça avait été calculé. Alors, merci. Je n'ai pas d'autre question, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

M. Fontecilla : Bien, j'aimerais savoir si la ministre est prête à considérer la possibilité d'actualiser les critères de cette loi-là pour protéger les aînés.

Mme Laforest : Bien, moi, qu'est-ce que je peux dire, puis ce serait peut-être un résumé du travail qu'on a fait ensemble, parce que je salue vraiment le bon travail du député de Laurier-Dorion, parce que je vais le redire, là, on a un projet de loi ici, heureusement, qu'on peut adopter rapidement avant la fin de la session, mais je comprends très, très bien la situation et la position de mon collègue de Laurier-Dorion. Donc, moi, ce que je veux dire, c'est que votre... vos demandes ne sont pas tombées lettre morte, parce que je sais que vous avez une préoccupation pour les gens de 65 ans, je sais que vous avez une préoccupation pour la clause F. Ça, j'aurais aimé ça qu'on l'adopte, là, évidemment, parce que trois ans, pour moi, on s'améliorerait beaucoup, on améliorerait la situation. Alors, toutes les demandes que vous avez faites, les reprises au niveau des évictions, bien, c'était, là... au niveau du renversement aussi du fardeau de la preuve, moi, c'est important, c'est des sujets très importants, je sais que, pour vous, c'est... vous prenez ça à coeur.

Mais, moi, ce que je propose puis ce que je peux m'avancer aussi, je fais vraiment la promesse qu'on puisse travailler ça à l'autre législature, parce que, oui, vous avez des points importants, des causes importantes, comme nous aussi, on a des causes très importantes, mais, en même temps, ça va prendre plus d'heures en commission pour étudier vos demandes. Alors, moi, ce que je dis, je fais vraiment la promesse, là, de continuer à travailler ensemble, peu importe qui sera au ministère, si c'est moi ou un autre. Mais vous avez des points importants, puis d'ailleurs j'ai discuté une ou deux fois, je crois, avec Mme David. Donc, cette cause-là, oui, je suis très, très sensible. Maintenant, il faut voir aussi est-ce qu'on pourrait l'appliquer tout de suite, puis ça prend plus de temps, on est sensibles à cette demande-là.

Maintenant, pour toutes vos autres demandes, moi, je ne veux pas qu'on dise que c'est terminé ce soir, la discussion, on va continuer de discuter à une prochaine session, ça, c'est certain. Alors, ce n'est pas un dialogue de sourds, mais c'est plutôt une ouverture complète pour vous dire qu'on va continuer à discuter de ces sujets-là, de vos demandes particulières.

En même temps, nous, pour les aînés, si on parle du 65 ans et plus, bien, pour les aînés, le projet de loi, avec les OBNL qui protègent les aînés, ça, c'est important aussi de le mentionner, pour les ventes des résidences pour aînés et des OBNL, les RPA certifiées, les RPA non certifiées, il y a le centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes aussi qu'on a adopté ensemble, les causes communes, dans le projet de loi n° 16, je crois, ou 67, Me Paradis. En tout cas, on a les causes communes, puis ça, j'aime bien le mentionner, parce que c'est vraiment, vraiment une réussite au Tribunal administratif du logement. Maintenant, les aînés peuvent déposer une cause commune, puis c'est parce qu'on a adopté ça ensemble.

Puis l'augmentation du PRBI, on l'a faite également avec Mme Marcoux. Comme je le dis, 21 000 \$, dans un HLM, ça faisait des années qu'on n'avait pas augmenté les plafonds de revenu. Donc, on a amélioré aussi cette situation-là. Il y a la case et la section pour les évictions aussi sur le Tribunal administratif du logement. Donc, on a quand même avancé les PSL à la hauteur de 150 %, l'allocation logement de 150 \$.

Maintenant, je sais qu'en habitation il y a encore du travail à faire. Je salue quand même le travail qu'on a fait tous ensemble, parce qu'il y a beaucoup, beaucoup de travail qu'on a fait. Et la situation des 65 ans et plus, comme je l'ai dit à Mme David, c'est une situation quand même qu'il faut prendre le temps de bien l'étudier, puis ce n'est pas fermé, ce n'est pas terminé. Puis il y a d'autres sujets, comme je l'ai mentionné, qu'on va continuer à discuter à la prochaine session sûrement tous ensemble. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci, Mme la ministre.

M. Fontecilla : Deux éléments, en terminant, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, allez-y, M. le député.

M. Fontecilla : J'aimerais dire que la législation actuelle, telle qu'elle a été adoptée, ne doit pas seulement concerner les personnes les plus pauvres parmi les pauvres. C'est une question de droit de pouvoir rester chez... dans la demeure qui... dans laquelle on est resté pendant longtemps, là. Le droit de maintien dans les lieux, ça devrait concerner l'ensemble de la population québécoise, l'ensemble des aînés. Donc, ce n'est pas seulement les locataires qui ont droit aux HLM, là, qui devraient pouvoir être admissibles à la protection de cette loi-là.

Deuxième élément, j'aimerais vous dire que l'adoption de la loi actuelle, là, est une avancée, certes, mais, tant et aussi longtemps qu'elle n'est pas connue, voilà, c'est... pour reprendre vos mots, c'est là qu'on retrouve le vide juridique, là. Lorsqu'il y a une population qui ne connaît pas ses droits, qui ne connaît pas les recours, là, c'est là qu'on a un véritable vide juridique.

Et je vous mentionne le cas récent qui est apparu dans les journaux, là, mais le cas de M. Clément Robitaille, qui pourrait... qui aurait pu être admissible à être protégé contre des évictions de la part de certains spéculateurs, là, qui agissent dans mon quartier aussi, c'est le même spéculateur qui commence à être très connu, là, et qui aurait pu être protégé par cette loi-là, du fait de son ignorance de la loi actuelle, là. Voilà, on sait ce qui est arrivé, là, M. Clément Robitaille est décédé tout seul dans sa voiture pendant l'hiver, là, suite à son éviction.

Donc, il n'y a pas seulement le fait d'adopter de bonnes lois, il faut aussi les faire connaître, et, dans ce cas-ci, dans les protections pour les personnes aînées, il me semble qu'il vous revient à vous, en tant que ministre de l'Habitation, de mettre de l'avant des campagnes d'information pour faire en sorte que les aînés connaissent leurs droits. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, allez-y.

• (16 h 50) •

Mme Laforest : Je suis quand même très sensible à ce que le député de Laurier-Dorion dit parce que, oui, je l'ai pris tout de suite en note, là, je vais essayer de regarder si on ne pourrait pas faire soit une publicité ou quelque chose pour faire connaître les droits aux locataires. En même temps, on a les comités logement, que c'est leur rôle de faire connaître leurs droits.

Pour M. Robitaille, ça, c'est vraiment, vraiment une situation qui est très, très triste parce qu'on le sait très bien, il y avait trois locataires qui étaient dans la même situation, et les deux autres locataires qui étaient... selon ce qu'on a lu, là, dans les articles, évidemment, ils ont fait... ils ont demandé de l'aide au Tribunal administratif du logement et ils ont eu, oui, ils ont eu de l'aide. Donc, c'est triste, parce que M. Robitaille... Puis je le dis à tous les locataires du Québec : Allez-y, à la Société d'habitation du Québec, allez dans les offices d'habitation, parce que deux sur trois avaient eu de l'aide et avaient été entendus.

Alors, c'est incroyable, il ne faut pas laisser les gens comme ça. Puis je le dis : On est là pour vous aider, surtout que le 1er juillet arrive, là. Mais je m'engage, oui, il n'y a pas de problème, à demander à mon équipe qui est ici, si on ne pourrait pas avoir une publicité pour... travailler aussi avec les comités logement, qu'on ait une belle publicité ensemble, parce qu'il faut travailler ensemble pour bien loger nos locataires. J'ai bien entendu votre demande.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Suite aux commentaires de la ministre dans le débat qui nous occupe par rapport au fait de la situation qui s'est passée avec M. Robitaille, Mme la ministre disait justement que l'introduction des clauses communes dans les résidences privées de personnes âgées, qui vous avait été suggérée par l'opposition officielle, fait bien le travail. Mais je pense que, dans la prochaine législature, vous devriez vous pencher, dans le cas des évictions, qu'on puisse faire des clauses communes avec les locataires, même quand il y en a un qui dit non, s'il y en a deux... tu sais, s'il y en a deux qui disent non puis un qui dit oui, la possibilité de faire une clause commune à partir du moment où il y a des évictions. Donc, à ce moment-là, ça aurait évité que M. Robitaille se ramasse à la rue, qu'il décède dans sa voiture, seul, malheureusement, parce que les autres locataires se sont prévalus de leurs droits, eux.

Puis dans le cas des rénovictions puis des évictions pour faire des rénovations, moi, j'utilise vraiment les deux termes, on le sait tous, au Québec, qu'il y a des propriétaires qui sont... qui n'ont pas de scrupule, qui vont louer des appartements qui sont totalement insalubres, puis à ce moment-là qui vont vouloir dire : Bien, on va vous évincer, puis c'est correct, vous allez sortir. Puis les gens sont sans moyens.

Ça fait que oui, pour les causes communes pour les résidences privées de personnes âgées, on l'a permis pour les aînés. Bien, honnêtement, quand on arrive à des évictions, on devrait tous ensemble y réfléchir pour que dans la prochaine législature, que le Tribunal administratif du logement puisse lui aussi se pencher sur une cause commune. Voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a d'autres interventions pour cet amendement? Oui, Mme la députée de Gaspé.

Mme Perry Mélançon : Bien, quant à moi, c'est vraiment d'actualiser des dispositions dont le gouvernement précédent s'est doté pour protéger les aînés. Je pense que là on veut faire un pas de plus parce qu'il y a de plus en plus de cas de ce genre-là puis de façons de contourner la loi en question. C'est évident, pour moi, que ça répond à un besoin. J'entends l'ouverture de la ministre à procéder dans un deuxième temps, mais, encore une fois, selon moi, c'est une preuve qu'on est allé... qu'on arrive tard, disons, dans le mandat pour se poser toutes ces questions-là. Parce qu'on est plusieurs à être quand même favorables à ça, là, la question de régler les évictions, puis on ne sera pas capable, avant de quitter la session, à le faire convenablement. Donc, encore une fois, c'est vraiment une déception de notre côté, là.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a d'autres interventions spécifiquement sur l'amendement? Oui, allez-y, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : ...nominal.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, parfait. Alors, nous allons procéder au vote par appel nominal de l'amendement qui introduit l'article 3.1.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Jacques (Mégantic)?

M. Jacques : Contre.

Le Secrétaire : M. Poulin (Beauce-Sud)?

M. Poulin : Contre.

Le Secrétaire : M. Caron (Portneuf)?

M. Caron : Contre.

Le Secrétaire : M. Skeete (Sainte-Rose)?

M. Skeete : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : Mme Nichols (Vaudreuil)?

Mme Nichols : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Perry Mélançon (Gaspé)?

Mme Perry Mélançon : Pour.

Le Secrétaire : Mme Boutin (Jean-Talon)?

La Présidente (Mme Boutin) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté.

Nous en sommes maintenant à la fin de l'étude détaillée. Il reste encore... avant de passer aux remarques finales, excusez-moi, je vais vous faire voter encore sur quelques petites choses. Est-ce que les intitulés des chapitres et des sections sont adoptés?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Est-ce que le titre du projet de loi est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Je propose que la commission recommande la renumérotation du projet de loi amendé. Cette motion est-elle adoptée?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Boutin) : Je propose que la commission adopte une motion d'ajustement des références. Cette motion est-elle adoptée?

Des voix : Adopté.

Remarques finales

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Nous sommes maintenant rendus à l'étape des remarques finales. Je commencerais en cédant la parole à la porte-parole du troisième groupe d'opposition, la députée de Gaspé. La parole est à vous.

Mme Méganne Perry Mélançon

Mme Perry Mélançon : Bien, merci, Mme la Présidente. Donc, je pense qu'on a ici la preuve qu'on peut travailler en collaboration. On avait encore le projet de loi prévu, là, dans d'autres plages ce soir, demain, donc on a

réussi ce tour de force là. J'appelle ça un tour de force, parce que c'est vraiment... on est très tard dans la session, nous arriver avec un omnibus, il faut le dire, ça touchait à plusieurs éléments, des éléments sur lesquels on s'est prononcés, au Parti québécois, depuis plusieurs mois, alors évidemment qu'on regardait avec intérêt toute la question d'accorder le droit de préemption à nos municipalités du Québec, qui était une demande de certaines municipalités. Et, connaissant la crise actuelle qui frappe dans toutes les régions du Québec, il fallait pouvoir donner des outils et des moyens concrets de contrer cette crise, parce que nos municipalités jouent un rôle important. Ça fait partie aussi de leurs compétences, de leurs champs de compétence, le domaine de l'habitation, et ils veulent jouer ce rôle-là. On sent cette volonté.

Et, bien, l'UMQ, justement, quand on avait annoncé notre intention de déposer un projet de loi, avait salué l'initiative, et on s'est rendu jusqu'à... le dépôt, il y a peut-être deux semaines de ça, au moment où il y avait les assises de l'UMQ. Je m'en rappelle très bien parce qu'on avait le premier ministre qui était en allocution devant les élus municipaux et qui a, à peu près au même moment, décidé enfin d'accorder ce droit qui était tant désiré.

Donc, je pense qu'on a agi assez rapidement pour alerter le gouvernement sur la crise, quelles solutions qui sont à mettre en oeuvre. On a aussi compris qu'on avait un devoir, comme gouvernement, de protéger le parc immobilier de logement social, même ceux qui sont sous convention fédérale. Ça n'a pas été facile, Mme la Présidente, de comprendre ça, qu'il y avait quelque chose à faire du point de vue de Québec, même si on était devant des immeubles qui avaient été construits par des programmes fédéraux, mais on y est arrivés. Alors, encore une fois, ça, je dois le saluer. Je dois saluer le travail, oui, la rapidité d'exécution, dans un certain sens.

La seule chose qui va me décevoir jusqu'à la toute fin, bien, c'est la question qu'on n'a pas pu sauver deux immeubles qui se trouvaient en situation critique. Il y avait eu du travail de fait sur le terrain pour essayer de sensibiliser le gouvernement à la cause. On aura réussi à faire tout ce travail-là en prenant exemple sur la situation, mais, par contre, on n'aura pas pu sauver les résidents de la Villa Belle Rivière, qui... bon, ils sont encore là, là, mais on ne sait pas du tout qu'est-ce qui va advenir de ces loyers-là, quelles sont les intentions des nouveaux acquéreurs. Et je pense qu'on avait encore une fois un message tout récent qui nous disait que les actifs étaient encore... n'étaient pas encore tout à fait vendus, les sommes étaient encore récupérables. Donc, on nous avait fermé la porte, hier, mais il semblerait, selon nos sources, que ça aurait pu encore être évité, qu'on aurait pu récupérer les sommes. Donc, ça, ça fait partie des demandes que nous avons, qui n'ont pas été comblées par ce projet de loi là.

Et enfin, finalement, le troisième gros élément sur lequel on a travaillé, bien, c'est toute la question de la clause F. Ce ne sera pas surprenant pour les gens de savoir qu'on avait de grandes attentes pour l'abolition de la clause et que, bien, on n'aura pas pu, finalement, aller de l'avant. Donc, ce n'est pas le scénario qu'on souhaitait, qu'on envisageait, et ça, la ministre le sait très bien. Alors, j'attendrai les travaux qui vont se poursuivre sur la question de la clause F. J'espère pouvoir y contribuer, participer, et qu'on puisse se poser toutes ces questions-là dans un cadre qui est moins restreint. Parce qu'on était dans des délais très, très restreints, il a fallu travailler rapidement. Puis, moi, je suis contente qu'on puisse aller jusqu'à la toute fin du processus de ce projet de loi là, parce que c'est des outils qui vont vraiment servir pour résoudre la crise du logement, mais qui ne sont pas l'ensemble ou le coffre à outils qu'on a besoin vraiment pour régler toute cette question-là, tous les enjeux liés à l'habitation.

Alors, je vais m'arrêter ici. Je pourrai faire d'autres remarques dans les prochaines étapes, mais je tiens quand même à saluer tout le travail qui a été fait par les équipes, par Mme la ministre, par les oppositions aussi, je pense, qui ont... on a tous posé des questions légitimes, chacun sur les enjeux qu'on portait. Donc, bien, là-dessus, je remercie tout le monde pour le travail. Et espérons qu'on puisse encore travailler d'autres mesures à mettre en oeuvre rapidement pour régler cette situation-là qui, souvent, va s'attaquer à des personnes plus vulnérables. Puis c'est vraiment en ce sens-là qu'on a travaillé tout au long du processus de l'étude détaillée. Merci, Mme la Présidente.

• (17 heures) •

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la députée.

Étude détaillée (suite)

Écoutez, nous avons fait un petit oubli, je le prends sur moi, mais nous avons, au début de l'étude détaillée, suspendu l'amendement de Mme la députée de Vaudreuil, qui introduisait l'article 0.1. Et on n'a pas eu la chance de se prononcer. Donc, nous n'avons pas le choix d'en discuter et de le voter. Alors, Mme la députée de Vaudreuil, à vous la parole.

Mme Nichols : Là, je ne suis pas sur mes remarques finales, là, je suis sur mon...

La Présidente (Mme Boutin) : Non, non, non, nous allons revenir après, là.

Mme Nichols : Oui, c'est bon. Bien, oui, merci, Mme la Présidente. Bien sûr, j'aurais pu tout simplement le retirer, là, par consentement, mais je tiens à ce qu'il fasse partie de la procédure, l'article 1074.2 du Code civil du Québec, parce que ça fait un bout, comme... quand je l'ai déposé, j'ai expliqué, là, mais ça fait un bout que je fais des démarches afin d'amener les changements, là, à l'article 1074.2, qui est un problème dans la copropriété.

Mais, je comprends, on est venu m'expliquer qu'on avait de la difficulté avec la terminologie de l'article 1074.2. En fait, ça fait trois fois qu'on le change, ça fait qu'on ne voudrait pas le changer une autre fois pour que les effets escomptés, là, restent les mêmes, là. Ça fait qu'on a un objectif précis avec le 1074.2, là, de rétablir une mauvaise interprétation de cet article-là. Cependant, moi, ce que je demande au gouvernement, c'est de me revenir rapidement avec un libellé.

Puis, pour être franche, là, je suis allée courir au projet de loi n° 3, au projet de loi n° 5. Ça fait que moi, je suis allée rencontrer le ministre des Finances à ces deux projets de loi là. Je suis aussi allée le voir aux crédits

parlementaires. Je l'ai accroché de nombreuses fois sur le plancher au salon bleu. Je ne l'ai pas accoté au plancher, j'ai dit : Je l'ai rencontré sur le plancher au salon bleu. J'ai évidemment parlé à la ministre de l'Habitation, parce qu'il y a un effet dans la copropriété, puis je pense que la ministre doit aussi parler avec le ministre des Finances, là, relativement à cette problématique-là.

Je le dis, là, rapidement, là, c'est quoi, la problématique, là. En fait, c'est que... c'est entre les assurances puis le syndicat de copropriété, quand il y a un dégât dans un condo, dans une copropriété, bien, on ne sait jamais si c'est l'assurance qui va payer ou le syndic de copropriété. Et de la façon que c'est libellé, c'est le syndicat de copropriété qui doit maintenant payer les dommages dans le condo, et les frais sont répartis à l'ensemble des copropriétaires. Alors, quand on a un voisin qui est, disons, mettons, négligeant, là, quand ça fait quatre dégâts d'eau qu'il a, puis que c'est réparti à chaque fois à l'ensemble, bien, disons que c'est irritant pour les voisins, mais ça n'a pas tant d'impact sur lui. Mais, quand c'est ses assurances qui paient, c'est sûr que, là, ça a un impact pour lui, parce qu'après quatre réclamations, les assurances, elles vont coûter un petit peu plus cher. Ça fait que l'objectif, c'est ça, c'est de changer le libellé pour que la responsabilité... pardon, que ça soit les assurances qui aient à déboursier quand c'est la faute du propriétaire de ladite copropriété.

Alors, voilà. C'est des démarches, je vais le dire, des démarches pénibles, longues, ardues. On me dit toujours qu'on va me revenir, on va me revenir. Je pensais que... Puis je me suis prise un peu d'avance, même, donc je m'attendais à avoir une réponse, parce que le ministre me disait qu'il est au fait de la situation, son équipe aussi, le cabinet du ministre des Finances, m'a dit qu'ils sont au fait de la situation, qu'ils y travaillent, qu'ils rencontrent des groupes, mais il n'y a quand même pas 70 groupes à rencontrer, là, dans... en copropriété. Puis je pense que les lignes sont claires. Les gens leur ont envoyé des amendements, et j'ai déposé un amendement qui était suggéré, entre autres, par Me Jolicoeur, qui est sans aucun doute, là, une sommité en droit de la copropriété au Québec.

Donc, Mme la Présidente, c'est pour ça que je tiens à ce que... j'aurais aimé qu'on traite de cet article-là. Là, je comprends les défis qu'on a dans le projet de loi n° 37, mais je tiens à ce qu'on le vote pour qu'il soit dans le projet de loi n° 37. Voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Oui, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Pour avoir eu le dossier aussi puis pour avoir discuté avec l'ancien ministre des Finances, notre collègue le député de Robert-Baldwin, il m'a garanti que, l'application, ce n'était absolument pas ce qui était visé à l'époque par le ministère des Finances ni le ministre. Donc, je veux juste vous rappeler que ça va faire quatre ans puis qu'en attendant, bien, il y a des syndicats de copropriété qui sont obligés de faire des provisions supplémentaires. Donc, effectivement, cet article-là était très pertinent à faire adopter.

Et je vais me permettre de rappeler amicalement à la ministre qu'il y a aussi une série de règlements avec les copropriétés qui ne sont pas sortis. Puis moi, je commence à avoir des appels au bureau, des gens qui me disent : As-tu une idée quand ça va sortir? Ça fait quand même plus de deux ans que le projet de loi, il a été adopté, et les règlements ne sortent pas. Donc, il est évident que, quand tu parles des règles de la copropriété, ce que je veux éviter, c'est qu'on ait modernisé notre législation, mais que la réglementation n'a pas suivi.

Ça fait qu'en fait on fait des lois, mais on n'est pas capable de les appliquer parce que les règlements ne suivent pas. Donc, c'est ça qui est dommage, Mme la Présidente. Donc, une grosse, grosse lumière rouge sur le tableau, là, parce que, je me dis, bien, je vois le calendrier tourner, on est encore au début du mois de juin, les règlements doivent être publiés. Tout à l'heure, on a adopté un article qui faisait en sorte qu'on réduisait les délais réglementaires pour pouvoir permettre qu'au mois de janvier, lorsque les nouveaux avis d'augmentation ou de changement de vocation, qu'on puisse avoir les bonnes modifications qui soient faites dans les règlements, bien, c'est important que le reste des règlements puisse suivre aussi. Puis, surtout dans les règles de copropriété, là. Ça a pris des années avant qu'on fasse des changements. Là, la loi est là, mais la réglementation ne suit pas.

Donc, Mme la ministre... Mme la Présidente, par votre voix, j'implore la ministre en lui disant qu'il reste le deux tiers du mois de juin, le mois de juillet, le mois d'août, que, le mois de septembre, elle est encore ministre, mais elle sera fort probablement en campagne, et j'implore le sous-ministre en titre ainsi que la sous-ministre à l'Habitation de faire tout ce qui est en votre pouvoir pour les sortir, ces règlements-là, parce que vous savez comme moi que, peu importe ce qui va arriver, il y aura possiblement un jeu de chaises musicales, puis que le prochain ministre ou la prochaine ministre devra maîtriser ses dossiers. Puis on ne gagne pas de temps si les règlements ne sont pas sortis avant la fin de la dissolution de la 42^e législature.

Donc, voilà, Mme la Présidente. Je trouvais fort à-propos de le mentionner. Parce qu'autant le but visé par l'amendement de ma collègue, c'était de corriger une malinterprétation... Puis présentement, ce n'est absolument pas les citoyens du Québec qui en bénéficient, et encore moins les copropriétés, mais beaucoup plus les compagnies d'assurances. Je comprends que c'est une question complexe, mais je pense qu'on doit corriger cette erreur-là, qui a été faite. Puis moi, je vous le dis, là, le député de Robert-Baldwin aurait pu venir s'asseoir en commission avec nous, et il l'a déjà mentionné dans le micro, que, s'il a été adopté, il fait exactement l'inverse de ce... le but qui était visé. Voilà. Merci.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la députée. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce qu'on va procéder à la mise aux voix de l'amendement?

Mme Nichols : Bien sûr. Par appel nominal, s'il vous plaît.

La Présidente (Mme Boutin) : Parfait. Par appel nominal de l'amendement qui introduit l'article 0.1. M. le secrétaire.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Nichols (Vaudreuil)?

Mme Nichols : Pour.

Le Secrétaire : Mme Thériault (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Thériault : Pour.

Le Secrétaire : Mme Laforest (Chicoutimi)?

Mme Laforest : Contre.

Le Secrétaire : M. Jacques (Mégantic)?

M. Jacques : Contre.

Le Secrétaire : M. Poulin (Beauce-Sud)?

M. Poulin : Contre.

Le Secrétaire : M. Caron (Portneuf)?

M. Caron : Contre.

Le Secrétaire : M. Skeete (Sainte-Rose)?

M. Skeete : Contre.

Le Secrétaire : M. Tremblay (Dubuc)?

M. Tremblay : Contre.

Le Secrétaire : M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Perry Mélançon (Gaspé)?

Mme Perry Mélançon : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Boutin (Jean-Talon)?

La Présidente (Mme Boutin) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté.

Remarques finales (suite)

Nous pouvons maintenant revenir aux remarques finales. Nous allons y arriver. La parole serait maintenant au porte-parole du deuxième groupe d'opposition et député de Laurier-Dorion. Je vous céderais la parole pour vos remarques finales.

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Donc, nous venons de finir l'étude détaillée d'un projet de loi important. Certes, il y a des avancées dans ce projet de loi et il y a aussi des absences. Et, des fois, les absences brillent autant que les présences. Et j'ai toujours dit que c'est un projet de loi qui arrive en toute fin de législature, destiné à colmater certaines brèches mais pas toutes. Et c'est un pas dans la bonne direction, pour utiliser la formule consacrée, mais il aurait fallu aller beaucoup plus loin, là, et pas tellement plus loin non plus, mais, en tout cas, un peu plus loin, là.

Évidemment, nous avons adopté des dispositions qui octroient aux différentes municipalités du Québec les droits de préemption, un élément qui était amplement demandé par l'ensemble des municipalités. Il y a... Le projet de loi n° 37 incluait des protections accrues, là, pour les aînés qui vivent dans des résidences pour personnes âgées, les RPA. Et un point sur lequel nous avons beaucoup travaillé avec les partis d'opposition, c'est protéger le parc locatif

des organisations sans but lucratif d'habitation. C'est quelque chose qu'il était urgent de protéger parce qu'on sentait qu'il pouvait y avoir là une hémorragie importante d'un parc qui permet à beaucoup, à des milliers de ménages et locataires de se loger à moindre prix.

• (17 h 10) •

Une grande déception : la clause F. J'aurais voulu que... ma formation politique et beaucoup de gens dans la société auraient voulu qu'on avance beaucoup plus rapidement dans l'abolition de la clause F, ou ne serait-ce que le fait de permettre la procédure de fixation des loyers par le Tribunal administratif du logement dans le cas des immeubles de moins de cinq ans. Bon, on me dit qu'il va y avoir des consultations, des enquêtes, etc. On va donner la chance au coureur, à Mme la ministre. On est très impatient de revenir en Chambre, dès la prochaine législature, pour voir comment ces éléments-là vont s'articuler.

Et elle a démontré de l'ouverture aussi pour revoir... augmenter les protections données aux locataires âgés, là, actualiser ce qu'on connaît comme la loi Françoise David. Elle nous a également donné de bonnes... Elle nous a dit qu'elle pouvait... elle allait étudier attentivement la question des reprises pour harmoniser les reprises de logements et les évictions. Donc, Mme la ministre, évidemment, a beaucoup de pain sur la planche.

C'est un projet de loi qui accomplit un certain nombre de choses importantes, mais, encore une fois, il arrive des fois, là, que les absences brillent autant que les présences, et je crois que c'est le cas dans le projet de loi n° 37.

Il demeure quand même que je suis très content d'avoir collaboré avec la ministre dans l'adoption des différents articles qui nous étaient présentés. Et Mme la ministre a pu remarquer que c'est... Et je crois pouvoir parler au nom des trois partis d'opposition, il n'y a pas eu d'opposition de l'utilisation de techniques pour rallonger le temps, etc. Tout le monde, ici, du côté des oppositions, était intéressé à faire adopter les bons éléments qu'il y avait dans ce projet de loi, et il y avait beaucoup de collaboration.

Et voilà, on arrive à la fin, on va passer aux étapes suivantes, et nous allons collaborer pour que ce projet de loi puisse cheminer et arriver à son aboutissement. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, M. le député. Je céderais maintenant la parole à la porte-parole de l'opposition officielle, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Marie-Claude Nichols

Mme Nichols : Merci, Mme la Présidente. Donc, je suis bien contente d'arriver aux remarques finales. Je l'ai dit d'emblée, c'est un bon projet de loi, le projet de loi n° 37, bien que c'était un omnibus et qu'on devait, évidemment... on avait la contrainte de temps, là, pour le traiter, puisqu'il avait été déposé après le 15 mai, donc contrainte de temps, puis on avait aussi les contraintes, là, des règles de procédure, disons-le comme ça. Mais c'est un excellent projet de loi.

Débutons par le droit de préemption. On l'a dit, on avait la pression des municipalités. On s'était déjà avancés aussi, là. Bien avant qu'il soit dans le projet de loi n° 37, là, nous, ça faisait partie de notre plateforme de donner aux municipalités le droit de préemption. On l'a fait de façon générale. Et je pense qu'on l'a bien fait, on a étudié toutes les clauses. Bien sûr, la ville de Montréal l'avait déjà, donc c'était une bonne référence, mais je pense que les municipalités, là, vont définitivement être contentes du travail qu'on a fait relativement au droit de préemption. Le droit de préemption, c'est un droit qu'on a donné aux municipalités. Il n'y a rien qui nous empêche, dans l'avenir aussi, là... Bien sûr, là, il y a les municipalités qui l'ont, les sociétés de transport, les régies intermunicipales, et il n'y a rien, dans le futur, là, qui nous empêchera de donner ce droit de préemption là à d'autres regroupements ou à d'autres organismes municipaux qui le demanderont. Mais je sais que certains organismes municipaux ont déjà bien des outils dans leur coffre à outils, et on verra si le droit de préemption sera nécessaire pour eux.

Mais moi, je le dis, comme ancienne mairesse, comme ancienne préfète, c'est important que les municipalités qui vont exercer le droit de préemption, que ça soit via la MRC, ou eux, ou via une société de transport, là... aient conscience ou connaissent toujours... Je ne sais pas comment l'exprimer, là, mais, tu sais, il y a un élément qui est l'élément de la connaissance. C'est-à-dire que, si quelqu'un d'autre vient exercer un droit de préemption chez vous sans que tu sois au courant, c'est embêtant. Quand ça se passe à la MRC, tous les élus sont là. Donc, tu sais, pour moi, c'était un élément essentiel avant d'octroyer ce droit de préemption là, bon. Maintenant, c'est fait. Je suis bien contente.

On a traité, évidemment... Quand on parle des éléments importants, il y avait les fins de convention des OBNL. L'objectif qu'on avait à coeur, c'était évidemment de vouloir protéger les citoyens. On a vu, dans les derniers mois, là, des cas horribles. Je ne veux même pas... je ne veux pas les nommer, mais c'est... Puis je pense qu'il fallait prendre action, puis c'est ce qu'on a fait, c'est ce qu'on a fait de façon rapide.

Bien sûr, il y avait, là, l'aspect rétroactif, non pas sur... intervenir sur les effets, mais la rétroactivité peut-être, là, quant à donner à la ministre une possibilité de... Tu sais, d'ordonner une enquête ou de regarder ce qui s'est passé aurait été très intéressant, mais je comprends qu'on était limités soit par les lois, évidemment. Mais, du moins, du moins, on est venus faire ce que le Parti libéral avait fait en 2016, quand on a mis à jour la Loi sur les coopératives, puis je pense que c'était une mise à niveau, là, importante à faire pour les OBNL. Relativement... Puis il y a eu plein d'autres points aussi. On est venus apporter des modifications importantes sur les changements d'affectation pour les RPA superimportants.

Et finalement la clause F. Je me permets de glisser un mot, là, sur la clause F pour que ça soit bien clair. La clause F mérite d'être étudiée, ça mérite qu'on la regarde. On n'est pas pour, on n'est pas contre. Ce qu'on a fait par

amendement, c'est on a demandé de le retirer du projet de loi n° 37 afin qu'on puisse travailler, là, de façon, je vais dire, de façon rigoureuse sur la clause F. La clause F est là depuis 1980. Elle est là pour des raisons bien particulières et elle a des raisons d'être là. Donc, de modifier de cinq ans à trois ans sans justification, sans savoir l'impact sur le marché locatif, est-ce que les gens vont se retourner vers la copropriété? Donc, il y avait plein de questions autour de ça qu'on n'est pas capable de répondre. On n'a pas consulté les gens non plus sur la clause F, donc je pense que c'était la bonne chose à faire pour éviter des préjudices. C'était la bonne chose à faire de la retirer du projet de loi n° 37. Mais évidemment je mentionne à la ministre l'importance de se pencher rapidement, là, sur la clause F ou peut-être même sur l'ensemble du bail.

Je ne veux pas prendre plus de temps. Je réitère que c'est un bon projet de loi. Toujours une belle collaboration, dans les dernières années, dans cette commission. Même, Mme la Présidente, vous avez fait un excellent travail. Donc, merci beaucoup de votre collaboration. Je remercie la ministre. Tu sais, c'est des échanges, puis, même à micro fermé, il y a des échanges, c'est toujours respectueux. Vous comprenez ce qu'on veut, puis on essaie toujours de trouver un terrain d'entente, donc c'est bien apprécié.

Je remercie aussi l'équipe autour de la ministre, bien sûr, les collègues élus qui sont souvent divertissants, mais aussi toute l'équipe de juristes ou le sous-ministre, là. Me Paradis, je ne peux pas ne pas vous nommer, donc je vous remercie. Je trouve que c'est toujours une belle collaboration. Vous comprenez où on veut aller, puis évidemment, là, je comprends que vous avez aussi, là, le O.K. de la ministre, là, pour cette collaboration-là. Mais je pense que tout le monde, ici, on a fait une belle équipe pour le bénéfice de l'ensemble des Québécois et Québécoises.

En terminant, je remercie moi-même mon équipe, petite équipe, mais je remercie mon recherchiste, Philippe, je remercie le bureau du leader aussi, qui nous donne beaucoup de latitude dans les différentes négociations. Et je ne pourrais pas passer sous silence, Mme la Présidente, et je vais essayer... je ne suis pas capable, je pogne le motton, de remercier ma collègue. C'est tout. Merci. Merci à ma collègue.

• (17 h 20) •

La Présidente (Mme Boutin) : Parlant de collègue, je vous céderais la parole, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Lise Thériault

Mme Thériault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Mme la Présidente, c'est sûr que je comprends très bien ma collègue parce qu'on a développé un beau lien d'amitié. Puis je dois dire que, dans la dernière législation, je l'ai vraiment prise sous son aile pour faire en sorte qu'elle puisse devenir une pro de l'habitation et une pro de la législation. Puis, honnêtement, je pense que ma collègue a appris à la bonne école et qu'elle sera très bien outillée pour les prochaines années.

Mais trêve de ce que je dis là, Mme la Présidente, je vais féliciter la ministre, parce qu'honnêtement... J'ai toujours dit que la rapidité d'un ministre à régler une situation problématique qui est portée à son attention, c'est pour ça qu'on vient en politique, c'est pour ça qu'on est ministres. Puis je sais que, très souvent, dans les ministères, puis ce n'est ça pas méchant, là, c'est la nature humaine qui est comme ça, les sous-ministres, les directions vont dire à la ministre : Ah! tel projet de loi, c'est important, ça, c'est important, ça, c'est prioritaire. La ministre a eu le bon réflexe politique. Les situations problématiques qui ont été portées à notre attention, la ministre a trouvé des solutions tout de suite.

Quand je suis arrivée à l'Habitation, et l'ex-P.D.G. de la Société d'habitation du Québec qui est assis avec nous le sait très bien, à chaque fois qu'on a porté mon attention une situation problématique, je suis toujours tombée en mode solution. On fait quoi? On règle. Puis c'est le propre d'un ministre. Ça fait qu'honnêtement, moi, j'ai agi comme ça dans les ministères que j'ai eus sous ma responsabilité, Mme la Présidente, puis je dois faire des félicitations à la ministre, qui a très bien compris son rôle. Puis elle est capable de faire la différence entre le fait qu'elle est au gouvernement et que, nous, de ce côté-ci, on est dans l'opposition. On n'est pas là pour faire perdre le temps à la ministre ni les gens qui l'accompagnent, mais on est là aussi pour améliorer, bonifier le projet de loi, puis on le fait par conviction.

Et je terminerais tout simplement en vous disant, et les gens vont trouver ça très particulier, j'ai réalisé, voilà quelques minutes, et je l'ai dit à ma collègue, la première commission de toutes les commissions que j'ai faites, c'était la Commission de l'aménagement du territoire, et le sujet, je vous le donne en mille, un mandat d'initiative sur l'habitation et les différentes problématiques. Donc, je peux vous dire que et ma première commission et ma dernière séance en commission auront porté sur les questions d'habitation. Et je suis vraiment privilégiée, je vais le dire comme ça, et fière d'avoir pu contribuer à faire des changements législatifs pour le bien de la population parce que c'est pour ça qu'on vient politique. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la députée. Je céderais maintenant la parole à Mme la ministre.

Mme Andrée Laforest

Mme Laforest : Oui. Alors, merci, Mme la Présidente. De mon côté, vraiment, je remercie mes collègues, évidemment tous mes collègues qui ont assisté au projet de loi. Parce qu'on peut se le dire, c'est quand même six projets de loi qu'on a adoptés, aux Affaires municipales et à l'Habitation, donc c'est énorme. Je vous remercie de vos idées, je vous remercie de votre patience.

En parlant de patience, je remercie, évidemment, l'adjoint parlementaire du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, François Jacques, qui a été très, très patient pendant les six projets de loi. Alors, merci beaucoup, François. C'était important de collaborer ensemble. Je remercie, évidemment, ma collègue, oui, de Vaudreuil, parce que, oui, quand on dit six projets de loi, beaucoup de négociations. Parfois, ce n'est pas toujours facile, hein? Parce que qu'est-ce qu'on veut? On est là pour aider, pour améliorer la situation. On veut toujours trouver un juste équilibre. Donc, merci beaucoup, Marie-Claude — je peux nommer les noms, mais c'est la députée de Vaudreuil pareil — et l'adjoint parlementaire qui est François Jacques. Bien, merci, Philippe. Je crois que tu es l'adjoint parlementaire, évidemment, de Marie-Claude, alors merci pour ton bon travail.

Cher député de Laurier-Dorion, je vous remercie. Je sais que c'est parfois difficile, trouver un équilibre, parce que, je le dis, il faut penser aux locataires, aux propriétaires. Un ne va pas sans l'autre. Mais vous avez vraiment fait un bon travail, parce que, pendant trois ans et demi, tous les projets de loi, vous étiez là, et on a amélioré vraiment la situation en habitation. Ce n'est jamais assez, je comprends, mais on a bien fait ça, je crois, ensemble. Puis, comme je le dis, plus tard, prochaine session, il faut continuer. Alors, bravo pour votre travail.

La députée de Gaspé, merci beaucoup pour votre travail, parce les projets de loi, les premiers, on n'était pas ensemble, mais, quand même, vous arrivez au bon moment avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, donc merci également pour votre bon travail.

Je vais également vous remercier, Mme la Présidente, merci pour votre bon travail, et toutes celles aussi qui ont été présidentes de tous les projets de loi. On a eu d'autres présidents. Merci à vous tous.

Me Paradis, merci infiniment, parce que je crois que vous êtes là depuis le début. Puis c'est à vous, les six projets de loi, également. Ça va faire partie de votre réussite, ça vous appartient également. Mme Marcoux, en habitation, hein, c'est un domaine assez particulier. On veut changer la loi. Parfois, c'est plus long. Merci de votre patience également avec moi.

Et je vais terminer avec la députée d'Anjou—Louis-Riel. Ça, c'est certain, je ne vous ai pas oubliée du tout, du tout.

Merci les équipes du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Alors, merci pour votre patience. L'équipe du cabinet, chef de cabinet, sous-ministre, on est ensemble, même, depuis le début.

Alors, je crois que le projet de loi n° 37, c'est quand même... il y a beaucoup d'avancées. On l'a fait rapidement. On aurait voulu faire plus, mais, en même temps, on n'aurait pas pu l'adopter à cette date-ci. Donc, pour le changement d'affectation avec les RPA, les OBNL, les coopératives, donc, oui, on va protéger les hausses et protéger les locataires dans ces milieux.

Maintenant, pour les ventes d'OBNL, c'est ce qu'on vient faire. On vient dire maintenant : Non, ce sera plus possible, à moins d'avoir une autorisation. Belle Rivière, je me suis engagée, on va aller voir. Puis je l'ai dit à la députée de Gaspé, on va aller voir est-ce que les étapes ont été bien suivies, qu'est-ce qu'il s'est passé. Mais, en même temps, vous voyez, vous allez changer le Québec avec les ventes d'OBNL, quand même. Mena'sen, ça, c'est une autre situation. On va vérifier la suite parce qu'il y a des gens qui sont sur la situation de Mena'sen.

Les municipalités, bien, je suis contente d'être... d'avoir été avec vous pendant tout ce temps-là, parce qu'on s'entend, le droit de préemption, c'était demandé, et voilà. Mais je m'attends vraiment à ce que vous construisiez rapidement des logements, des garderies parce que c'est ça que vous attendiez aussi avec le droit de préemption.

Et ce que je peux dire, en terminant, le 1er juillet arrive, on a les moyens, et les offices d'habitation sont ouvertes sept jours sur sept. Les locataires, il ne faut pas manquer de logements. Oui, il y a des disponibilités, il reste des logements. Maintenant, parlez avec vos municipalités et vos offices d'habitation. La Société d'habitation du Québec est là, encore une fois. Il ne faut pas que personne se ramasse à la rue. C'est mon souhait le plus cher.

La clause F, bien, évidemment, j'aurais aimé ça, qu'on passe de trois ans, parce que, pour moi, c'est une déception. Moi, selon moi, on améliorerait la situation du cinq ans à trois ans. Alors, voilà. Mais on va continuer à travailler ensemble pour la situation de la clause F.

Et, en terminant, bien, c'est certain que mon clin d'oeil va avec la députée d'Anjou—Louis-Riel parce que, veux veux pas, c'est avec elle que j'ai gagné les heures en commission parlementaire, 252 heures. On a le... on a vraiment le record des heures en commission parlementaire. Alors, oui, on travaille bien ensemble. Parfois, ça a été très difficile, beaucoup d'échanges, hein? Mais ça a été... Mais, ce n'est pas grave, j'ai connu c'était quoi, être en commission parlementaire, défendre des visions, des volontés. Puis, en même temps, ce que je dis, bien, on est là, tous ensemble, puis, en commission parlementaire, oui, on est au gouvernement, mais il faut le voir comme toutes vos idées sont bonnes. Et à chaque fois je le disais à Me Paradis : Son idée devrait être débattue. Est-ce qu'on peut la faire avancer? Est-ce qu'on peut l'accepter? Est-ce qu'on peut la changer? Dès qu'il y avait un amendement, dites-vous que tous les amendements ont été validés, même proposés, parfois, parce que, oui, il faut améliorer la situation. On manque de temps. C'est sûr qu'avec la pandémie on s'est fait voler quelques années, quelques mois, mais, en tout cas, je pense qu'au niveau d'habitation on a fait notre possible.

Alors, je vous remercie vraiment. C'est très touchant. Bonne retraite, chère députée d'Anjou—Louis-Riel. Puis, honnêtement, il y a plusieurs ministères qui ont eu de la chance de vous avoir. Félicitations. Et je suis certaine que vous avez également fait améliorer plusieurs causes au Québec grâce à votre travail dans certains ministères, alors, félicitations. Merci pour les conseils. Elle m'a quand même donné de très bons conseils. Mais, en même temps, moi, je pense que, finalement, la situation en habitation... On a signé des ententes avec le fédéral, quatre ententes. On a le Programme d'habitation abordable qu'on a avancé, un nouveau programme, on a le programme AccèsLogis, les programmes qu'on a débloqués, on a l'allocation-logement. Je le dis à tous les locataires ici, qu'on a haussé les seuils, là, jusqu'à 150 \$, c'est important. Les PSL, 150 % qu'on veut aller avec Mme Marcoux. Et on a tous les moyens, les montants sont là. On va essayer d'améliorer la situation, encore une fois, en habitation, construire rapidement, et rénover nos HLM qui sont barricadés, c'est une priorité pour moi, travailler avec les offices d'habitation.

Alors, merci à vous tous. Merci, chers maires et mairesses, évidemment. Et le travail maintenant est à vous. On déploie tous les moyens pour vous aider à construire rapidement. Merci, Mme la Présidente. Merci mes collègues du gouvernement. Je vous adore. Merci infiniment pour votre bon travail. Voilà.

La Présidente (Mme Boutin) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Eh bien, c'est à mon tour de vous remercier pour vos très belles collaborations. C'est toujours un charme de présider cette commission-là. Les projets de loi sont superintéressants, puis le ton est respectueux, c'est constructif. Toutes les commissions devraient fonctionner comme ça.

Et puis je ne peux pas non plus passer sous silence le départ à la retraite de la vie politique de Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel. C'est toujours très touchant de voir votre dernière commission. J'étais très contente que vous veniez nous visiter. Je vous remercie beaucoup pour tout ce que vous avez fait pour le Québec, et tout. Vous êtes une source d'inspiration pour beaucoup de femmes aussi en politique, alors n'oubliez pas ça. Et j'ai hâte de voir la suite pour vous. Je suis très curieuse.

Sur ce, la commission, oui...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Boutin) : ...la commission, ayant accompli son mandat, ajourne ses travaux au jeudi 9 juin, 8 heures, où elle se réunira en séance de travail. Merci.

(Fin de la séance à 17 h 30)