



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

CINQUIÈME SESSION

TRENTE DEUXIÈME LÉGISLATURE

## Journal des débats

### Commissions parlementaires

---

Sous-commission des affaires sociales

Consultation particulière sur le projet  
de loi 53 — Loi sur le bâtiment (1)

Le mardi 4 juin 1985 - No 1

Président : M. Richard Guay

---

QUÉBEC

## Débats de l'Assemblée nationale

### Table des matières

Remarques préliminaires	
M. Jacques Rochefort	S-S-CAS-2
M. Robert Middlemiss	S-CAS-3
Auditions	S-CAS-5
Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)	S-CAS-5
Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ)	S-CAS-23
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec	S-CAS-35
Association des consommateurs du Québec	S-CAS-41
Association de l'immeuble du Québec	S-CAS-52
Union des municipalités régionales de comté du Québec (UMRCQ)	S-CAS-65
Union des municipalités du Québec (UMQ)	S-CAS-73
Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération (CMERQ)	S-CAS-82

### Autres intervenants

M. Marcel Lafrenière, président

M. Patrice Laplante

M. John Ciaccia

M. Pierre-C. Fortier

M. Jean-Paul Bordeleau

M. John O'Gallagher

M. Jean-Pierre Saintonge

- \* M. Omer Rousseau, Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec
  - \* M. Léo Petitclerc, idem
  - \* M. Serge Crochetière, idem
  - \* M. Hugues Moisan, idem
  - \* M. Claude Cadorette, Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec
  - \* M. Normand Bureau, idem
  - \* M. Michel Boieau, idem
  - \* M. Jean Morin, idem
  - \* M. André Desrochers, Corporation des propriétaires immobiliers du Québec
  - \* M. Pierre Galipeau, idem
  - \* M. Jean-Claude Beauchamp, Association des consommateurs du Québec
  - \* M. François Léger, Association de l'immeuble du Québec
  - \* M. Bernard Girard, idem
  - \* M. Alain Chaput, idem
  - \* M. Pierre Galardo, idem
  - \* M. Jean Lajoie, Union des municipalités régionales de comté du Québec
  - \* M. Francis Dufour, Union des municipalités du Québec
  - \* M. Marc Laperrière, idem
  - \* M. Marcel Bineau, Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération
  - \* M. Denis Besner, idem
- \* Témoins interrogés par les membres de la sous-commission

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

ISSN 0823-0102

Le mardi 4 juin 1985

Consultation particulière sur le projet de loi 53

(Dix heures dix minutes)

**Le Président (M. Lafrenière):** À l'ordre, s'il vous plaît!

Est-ce qu'on a des remplacements pour la commission?

**M. Lapiente:** M. Gravel (Limoulu) est remplacé par M. Leduc (Fabre).

**La Secrétaire:** Les membres de la commission sont Mme Bélanger (Mégantic-Compton), M. Bordeleau (Abitibi-Est): M. Grave! (Limoulu) remplacé par M. Leduc (Fabre): M. Lafrenière (Ungava), M. Lapiente (Bourassa), M. Middlemiss (Pontiac), M. O'Gallagher (Robert Baldwin) et M. Rochefort, ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

**M. Fortier:** M. le Président, en accord avec le règlement, je crois, j'ai l'intention de participer au débat. Je voulais simplement que vous me reconnaissiez comme un membre qui, j'ose l'espérer, sera assidu pour suivre les travaux de la commission. Je suis Pierre Fortier, député d'Outremont.

**Le Président (M. Lafrenière):** Vous y avez droit. Avec la permission de la commission, tous les députés peuvent participer à la commission, mais ne sont pas membres.

La sous-commission des affaires sociales siège pour procéder à une consultation particulière sur le projet de loi 53, Loi sur le bâtiment. Voici l'ordre du jour pour aujourd'hui: premièrement, l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec; après les affaires courantes, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, l'Association des consommateurs du Québec. À 20 heures, l'Union des municipalités régionales de comté, l'Union des municipalités du Québec, la Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération du Québec.

**M. Rochefort:** Ne doit-on pas entendre en premier lieu, après 20 heures, l'Association de l'immeuble du Québec? C'est avant 20 heures, d'accord. Vous avez peut-être oublié de la nommer. En tout cas, cela va.

**M. Ciaccia:** Nous avons reçu une demande de l'Association des entrepreneurs en construction du Québec pour présenter un mémoire à la commission. Nous avons fait part au ministre de la demande que nous avons reçue de l'AECQ. Est-ce que le ministre peut nous dire s'il a pris une décision sur cette demande que nous avons formulée?

**M. Rochefort:** Effectivement, moi aussi, j'ai reçu une demande de l'Association des entrepreneurs en construction du Québec pour participer à la commission. J'ai eu l'occasion d'en discuter avec le député de Pontiac et avec le député de Mont-Royal à quelques reprises. Si je comprends bien son intervention, il maintient sa demande malgré les discussions que nous avons eues.

Ecoutez, l'argumentation que j'ai développée à ce moment-là, c'est que, compte tenu du mandat exclusif qui est confié à l'AECQ de par sa loi, il ne me semblait pas nécessaire de demander à l'AECQ de participer à cette commission, d'autant plus qu'elle n'a pas de mandat de représenter les entrepreneurs en construction au niveau de leurs intérêts et de leurs préoccupations professionnelles, d'aucune sorte, ce que, selon moi, les deux corporations de métiers et les quatre associations les plus représentatives font très bien, sauf, évidemment, que, dans la mesure où les députés de l'Opposition maintiennent leur demande, il n'est pas de mon intention de m'opposer à nouveau à cette demande.

En conséquence, si les députés de l'Opposition maintiennent leur demande, nous ne nous opposerons pas à la venue de l'AECQ en commission parlementaire.

**M. Ciaccia:** Alors, est-ce qu'on pourrait savoir quand on pourrait l'entendre; peut-être demain?

**M. Rochefort:** Si on ne veut pas perturber l'ordre, après les groupes qui sont déjà prévus.

**M. Ciaccia:** Oui, on va demander au président de lui transmettre tout de suite votre acceptation. M. le Président, est-ce que vous pourriez transmettre cette invitation à l'AECQ?

**Le Président (M. Lafrenière):** Oui, M. le député de Mont-Royal. On a deux

disponibilités en soirée: ce soir, à 23 heures, et demain, à 23 heures; ce sera transmis.

Pour la bonne marche de nos travaux, j'aimerais vous rappeler que, pour chaque mémoire, une heure est allouée: vingt minutes pour la présentation, vingt minutes pour le parti ministériel et vingt minutes pour l'Opposition. C'est une entente qui a été prise entre les parties.

M. le ministre, est-ce que vous avez des remarques préliminaires<sup>7</sup>

### Remarques préliminaires

#### M. Jacques Rochefort

**M. Rochefort:** Rapidement, M. le Président. D'abord, je voudrais souhaiter la bienvenue à tous les intervenants présents dans cette salle qui nous accompagneront tout au long de ces deux journées de travaux de notre commission. Je voudrais aussi souligner qu'aujourd'hui le projet de loi sur le bâtiment franchit une nouvelle étape, une étape très importante, celle de la discussion en commission parlementaire, avec les députés des deux partis représentés à l'Assemblée nationale, de l'ensemble des principes et aussi des dispositions particulières contenues à ce projet de loi.

Cette étape, évidemment, est marquée, en ce qui nous concerne, de la même préoccupation constante que nous avons manifestée jusqu'à maintenant dans ce dossier, qui est celle d'élaborer un projet de loi en concertation avec le milieu, avec ceux et celles qui oeuvrent sur le terrain chaque jour dans le domaine de la construction, de façon que ce projet de loi soit conforme aux besoins exprimés par le milieu, à ses attentes et qu'il ait vraiment pour objectif de régler les situations qui posent des problèmes à ceux et celles qui font de la construction au Québec.

D'ailleurs, M. le Président, nous avons fait en sorte que ce projet de loi soit préparé avec le milieu depuis ses tout débuts. Le projet de loi est en préparation depuis près de deux ans et demi au ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. Mon prédécesseur, l'actuel ministre des Transports, et moi-même avons réalisé plusieurs rondes très intensives de discussions et de consultations avec tous nos partenaires. L'équipe du ministère, le sous-ministre et les sous-ministres adjoints ont, eux aussi, réalisé plusieurs rencontres, plusieurs rondes de consultations avec l'ensemble des intervenants de façon à bien nous assurer, comme je le disais tantôt, que ce projet de loi, quant à ses modalités, quant à ses principes, soit vraiment conforme à la dynamique que connaît le milieu de la construction au Québec et aux problèmes que nous rencontrons dans ce milieu.

Les objectifs que nous nous sommes

fixés pour le projet de loi 53 sont les suivants. Dans un premier temps, il est important de rappeler qu'il s'agit sûrement - chacun en conviendra - d'une réforme majeure de l'industrie du bâtiment au Québec. Le projet de loi 53 est un projet de loi général, qui met donc en place un certain nombre de dispositions, un cadre de travail et une dynamique qui, par elle-même, devrait créer un processus qui devrait nous permettre non pas d'arriver avec des réformes qui seront mises en application, point, mais avec tout un processus dynamique qui devra lui-même générer une action, une réflexion et une mise à jour, des ajustements continuels de l'ensemble de l'industrie de la construction par rapport à ce qu'elle vivra et aussi par rapport à l'évolution que connaîtra non seulement cette industrie, mais l'ensemble de notre société.

Le premier objectif du projet de loi en est un de modernisation et de simplification du cadre de travail de l'industrie, notamment par l'unification de plus d'une dizaine de lois dans une seule, qui est la Loi sur le bâtiment, par l'unification aussi de toutes les dispositions concernant les éléments du Code de construction en un seul règlement qui sera le Code de la construction et aussi par l'unification de quatre ou cinq règlements concernant la sécurité des édifices publics qui seront réunis dans un seul règlement qui sera le Code des édifices publics.

Le deuxième objectif que nous nous sommes donné dans le projet de loi est celui d'accorder aux professionnels du bâtiment et aux entrepreneurs en construction un statut plus respectueux de leurs compétences, de leur dynamisme et aussi de leur professionnalisme, en les reconnaissant comme des partenaires à part entière du gouvernement dans l'ensemble des décisions qui encadrent et qui orientent leurs activités professionnelles. C'est notamment le cas par la création de la Commission du bâtiment qui sera, d'une part, constituée de la fusion de la REC, la Régie des entreprises en construction, qui est un organisme responsable de la qualification des entrepreneurs, et de la Direction générale de l'inspection du ministère de l'Habitation, qui est un organisme responsable de l'application des différentes normes édictées par le gouvernement. Donc, la commission deviendra un peu plus un genre de guichet unique.

Deuxièmement, il faut rappeler que cette commission sera dirigée par le milieu, qu'elle sera responsable de l'application de toute la loi et que, donc, elle permettra à tous ceux et à toutes celles qui sont mêlés directement au monde de l'industrie du bâtiment au Québec de participer concrètement, de façon tangible et précise, à tout le processus décisionnel qui encadre leur milieu, leurs activités professionnelles de tous les jours.

Ces deux objectifs nous permettront, M. le Président - j'en suis certain - d'accroître encore la qualité de nos constructions et la sécurité des édifices publics au Québec. Déjà, lorsque nous nous comparons aux autres provinces canadiennes et aux États nord-américains, on peut conclure que nous avons une performance très satisfaisante au niveau de la qualité de nos constructions, au niveau de la sécurité de nos édifices publics, sauf que nous croyons que toute société doit tendre à une amélioration constante de deux préoccupations aussi importantes que celles de la qualité de la construction et de la sécurité des édifices publics. En conséquence, nous avons choisi, pour arriver à cette amélioration, non pas d'accroître les inspections et les contrôles gouvernementaux, mais d'y aller par une plus grande responsabilisation du milieu, par une certaine déréglementation et par un rôle de plus en plus dynamique du milieu dans la surveillance et l'assurance que nous devons avoir quant à la qualité et à la sécurité dans la construction des édifices.

Un troisième objectif est celui d'assurer aux consommateurs dans le domaine immobilier une meilleure protection. Cet objectif découle non seulement, quant à nous, de façon très logique, de l'ensemble des autres dispositions du projet de loi sur le bâtiment, mais aussi de façon directe de la tournée de consultations que j'ai effectuée aux mois de mars et avril dernier sur le livre vert "5e loger au Québec". Un des sujets qui faisaient office de préoccupation prioritaire pour l'ensemble des intervenants du milieu de l'habitation au Québec était celui d'accorder au consommateur dans le domaine immobilier une meilleure protection que celle qu'il connaissait jusqu'à maintenant. En conséquence, nous étendons la Loi sur la protection du consommateur au domaine immobilier. Nous mettons en place des plans de garantie financière à la fois pour le neuf et pour la rénovation et nous apportons aussi un certain nombre d'amendements à la Loi sur le courtage immobilier qui vont dans le sens d'une meilleure protection au consommateur.

Quant à moi, M. le Président - et je suis convaincu que c'est le cas des députés qui m'accompagnent ici ce matin - je suis ici pour entendre les représentants de tous les organismes qui ont choisi de se faire entendre au cours de cette commission parlementaire. Nous avons eu l'occasion de discuter avec eux à plusieurs reprises. Ce matin, c'est finalement la dernière occasion pour eux de venir encore une fois s'exprimer à la fois sur les principes, sur les objectifs et sur les moyens qui sont retenus et aussi de faire un certain nombre de représentations quant aux modalités du projet de loi qu'ils voudraient voir ajustées, corrigées, tout cela dans un processus de

bonification du projet de loi.

J'ai pris connaissance de chacun des mémoires qui nous ont été présentés. À la lecture de ces mémoires, on s'aperçoit que le projet de loi sur le bâtiment semble faire un consensus très répandu, partagé par l'ensemble des intervenants du milieu au point qu'on se rend compte que la discussion sur les principes et sur les grands objectifs ne nécessite pas beaucoup de temps et qu'on tombe rapidement dans une étude article par article avec les intervenants. Je pense que c'est une façon intéressante de pouvoir mieux ajuster un certain nombre d'articles, de pouvoir mieux atteindre notre objectif qui est, encore une fois, de bonifier le projet de loi.

Je participe à cette commission avec la même ouverture d'esprit que celle qui m'a caractérisé jusqu'à maintenant avec l'ensemble des intervenants dans ce dossier. Nous sommes ici pour écouter tous et chacun d'entre vous. Évidemment, nous sommes conscients, tel que j'ai été en mesure de le dire à quelques reprises, qu'il ne sera pas possible d'accorder 100 % des demandes de tous et chacun des organismes. Mais je pense que le contenu du projet de loi, les objectifs autant que les modalités qu'on y retrouve, avec, évidemment, les modifications qui seront apportées à la suite de cette commission parlementaire, sont de beaucoup préférables au statu quo qui existe actuellement dans l'industrie du bâtiment au Québec.

C'est vraiment forts de cette volonté d'améliorer la situation, de moderniser et de simplifier le cadre de travail, d'assurer aux professionnels et aux constructeurs un rôle de partenaires à part entière du gouvernement et, finalement, d'assurer aux consommateurs une meilleure protection dans le domaine immobilier que nous entreprenons ces travaux aujourd'hui et que nous souhaitons, dans la mesure où le consensus se réaffirmera, faire adopter ce projet de loi, avec la collaboration des députés de l'Opposition, avant l'ajournement du 21 juin prochain. Merci.

Le Président (M. **Lafrenière**): Merci, M. le ministre. M. le député de Pontiac.

**M. Robert Middlemiss**

**M. Middlemiss**: Merci, M. le Président. J'aimerais souhaiter la bienvenue à tous les intervenants. En commençant aujourd'hui l'audition des mémoires relatifs au projet de loi 53 portant sur le bâtiment, je formule le souhait que cette commission parlementaire nous donne véritablement l'occasion de faire le tour d'un projet de loi d'une si grande ampleur. C'est ce but que l'Opposition poursuit, soit de donner à chacun des principaux intervenants dans le domaine de la

construction (entrepreneurs, corporations professionnelles, syndicats, consommateurs) l'occasion de faire entendre son point de vue, tant les accords que les objections, sur le projet de loi en question. Ce projet de loi a certes fait l'objet de plusieurs discussions depuis qu'un mandat a été confié au ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur. Par contre, la commission qui est aujourd'hui convoquée donne à chacun l'occasion de se prononcer sur sa version finale.

Cette procédure d'audition d'organismes et d'individus, dès après le dépôt d'un projet de loi, comporte certaines responsabilités qu'il est bon de se rappeler. D'abord, il s'agit de faire connaître aux législateurs réunis en commission tous les problèmes apparents ou réels qui seraient inhérents à un tel projet de loi. On a déjà assisté à de tels exercices qui, au bout du compte, n'avaient pas permis de mettre les citoyens à l'abri de mauvaises lois, cette opération n'ayant pas été menée adéquatement et surtout franchement.

Ensuite et surtout, il nous faut, tous et chacun, mettre de côté nos intérêts strictement corporatistes afin d'examiner à sa valeur réelle la proposition gouvernementale. Cette loi doit se traduire par de meilleures garanties de qualité pour le consommateur et par un meilleur fonctionnement de l'industrie de la construction. Tel doit être l'objectif qui nous anime tout au long de nos travaux. Tout d'abord, il nous faut absolument parler de cette Commission du bâtiment que crée le projet de loi; c'est l'un des points majeurs et peut-être des plus litigieux que nous ayons à discuter. Le fait d'avoir choisi comme structure une commission doit d'abord être justifié. Il me semble que nous devons tous être très conscients des implications de ce choix car, au lendemain de l'adoption du projet de loi, ce sera vous, les entrepreneurs, les corporations et les travailleurs, qui devrez vivre avec.

On doit se demander si cette structure ne sera pas trop lourde, si elle ne sera pas trop lente et difficile à faire fonctionner. Juste dans sa composition, il y a plusieurs éléments qui me laissent songeur. Le seul fait que le conseil d'administration doive se réunir à quinze membres me paraît multiplier, par le nombre élevé de membres, le nombre de problèmes. Ce nombre ne devrait-il pas être réduit pour une simple question d'efficacité?

Il semble aussi que la majorité des mémoires s'entende pour réclamer que la composition du conseil d'administration soit déjà fixée. Je laisse au ministre le soin de déterminer qui siègera au conseil, mais je lui rappellerai qu'il est très important que cette représentation soit adéquate et bien équilibrée si on veut éviter que la

commission ne soit bloquée dans son fonctionnement, mais aussi si l'on veut éviter que, grâce aux pouvoirs très nombreux et très larges qu'on lui accorde, les décisions qui seront prises ne répondent pas aux besoins du secteur du bâtiment. Il ne faudrait pas, non plus, que, le gouvernement s'octroyant le bénéfice des nominations, la commission ne devienne qu'un ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur en miniature. L'objectif est de responsabiliser davantage le milieu de la construction, alors, qu'on accorde donc les moyens pour assurer une plus grande cohérence.

De multiples questions sont soulevées quant au financement de la commission. Nos travaux nous amèneront sûrement à avoir plus d'éclaircissements sur les coûts de fonctionnement de celle-ci, sur les possibilités d'autofinancement et, finalement, sur le réalisme de l'article 142 du projet de loi qui prévoit que la majeure partie du financement se fera à partir d'un pourcentage du total des salaires versés par un entrepreneur qui lui sera prélevé. Peut-on sincèrement exiger cela de la part du milieu de la construction, car cela pourrait augmenter d'autant les coûts des travaux des entrepreneurs? Ce mode de financement demande donc à être examiné soigneusement.

Un autre aspect du projet de loi doit retenir notre attention. Il s'agit du Code de construction que le gouvernement a choisi d'adopter. Depuis un an environ, le Québec utilise, à la demande des groupes d'ailleurs, le Code national du bâtiment de 1980, ainsi que ses mises à jour comme normes dans la construction. Pourquoi donc le gouvernement a-t-il renoncé à utiliser le Code national du bâtiment, si c'est le cas? En quoi ce dernier n'était-il plus satisfaisant? Mais, encore plus grave, comment peut-on justifier la coexistence de deux codes et peut-être même trois, alors que l'adoption du Code national du bâtiment il y a un an était, justement, motivée par le désir d'uniformiser et de rationaliser l'usage de ces codes? (10 h 30)

Je m'interroge encore à savoir en quoi la nouvelle formule du gouvernement favorisera véritablement une déréglementation excessive dans le domaine de la construction. La coexistence du code national et du Code de construction risque d'être source de confusion, mais la possibilité pour un organisme municipal, local ou régional d'élaborer sa propre réglementation sur une matière prévue au Code de construction - article 179 - risque de l'être davantage. On ne peut honnêtement affirmer qu'on effectue une grande déréglementation.

Le projet de loi 53 a aussi tous les désavantages, il me semble, d'un projet de loi cadre. À bien des endroits, il est imprécis et vague. Prenons seulement deux

exemples. Nulle part dans le projet de loi l'on ne mentionne les raisons qui pourraient justifier qu'un programme de contrôle de la qualité des travaux, tel que mentionné à l'article 19, soit exigé de la part d'un entrepreneur. Et en quoi consistent ces programmes? Il faudra attendre une réglementation sur laquelle on pourra à peine se prononcer sur le savoir.

Sur l'aspect de la délégation de pouvoirs de la commission à des organismes d'entrepreneurs ou municipaux, nul ne sait dans quelles circonstances ou pour quelles raisons une telle délégation se produirait. N'y a-t-il donc pas lieu d'effectuer un meilleur encadrement législatif de ces articles afin d'en limiter l'imprécision? Nos travaux devront sûrement nous aider à trouver une réponse.

La commission parlementaire qui nous réunira au cours des deux prochains jours nous donnera l'occasion d'examiner à fond la façon dont le projet de loi répond aux objectifs qui avaient été préalablement fixés: assurer la qualité des travaux de construction; accroître la sécurité du public qui accède à un bâtiment; responsabiliser davantage le milieu de la construction et rationaliser le cadre réglementaire dans le bâtiment. Nous ne devons jamais perdre de vue ces objectifs au cours de nos travaux et l'Opposition sera, à cet égard, très vigilante.

Autant les entrepreneurs que les consommateurs ont souffert d'une qualification inadéquate dès le départ ou d'une réglementation excessive et tatillonne qui tentait, tant bien que mal, de combler les lacunes du premier. La future Loi sur le bâtiment a pour but principal de remédier à ces erreurs du passé et ne peut, pour cette raison, tomber dans le piège d'être une loi populaire au départ, parce que les changements ne font pas trop mal, et plus tard critiquée pour son inefficacité à régler les problèmes du bâtiment.

J'invite donc tous les intervenants à nous transmettre en toute objectivité et franchise leurs commentaires. Je les incite à profiter de ce forum démocratique, ouvert à tous, pour nous faire connaître leurs objections et leurs appréhensions. Quant à nous, nous avons l'intention de profiter au maximum du temps qui nous est alloué pour interroger tous les intervenants et aussi le ministre. Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci, M. le député. Pardon? Oui.

M. Fortier: Le projet de loi qui est devant nous s'appelle la Loi sur le bâtiment, mais couvre aussi d'autres aspects comme les appareils sous pression et la distribution du gaz en particulier. En examinant le projet de loi, on s'aperçoit que les distributeurs de gaz, tels Gaz Métropolitain et Gaz Inter-

Cité, vont être impliqués. Il y a eu dernièrement des accidents gaziers. D'ailleurs, c'est assez surprenant parce qu'en examinant la loi on s'aperçoit que la Régie de l'électricité et du gaz avait le mandat de poursuivre des investigations dans ces cas et qu'elle ne l'a pas fait. Par ailleurs, on s'aperçoit qu'Hydro-Québec ne sera pas soumise à la loi en ce qui concerne la distribution.

Le but de mon intervention, c'est que je crois - corrigez-moi si je fais erreur - que Gaz Métropolitain avait demandé d'être entendue et compte tenu des implications extrêmement sérieuses, qui ne touchent pas le bâtiment comme tel, mais la distribution gazière et, indirectement, la distribution électrique, pour la sécurité du public, je voudrais savoir si Gaz Métropolitain a demandé d'être entendue et pour quelle raison elle ne sera pas entendue si elle en a fait la demande.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le ministre.

**M. Rochefort:** M. le Président, effectivement, je crois que le président de Gaz Métropolitain avait indiqué son intention de peut-être demander formellement à la commission d'être entendu. Il a eu des contacts avec les gens du ministère et il a jugé bon de retirer sa demande de comparaître en commission parlementaire. Je crois qu'il y avait deux points très techniques qui le préoccupaient par rapport au contenu du projet de loi. Des explications lui ont été fournies et lui ont semblé satisfaisantes selon les informations que j'ai.

**Une voix:** Merci.

Auditions

**Le Président (M. Lafrenière):** Je constate que nos premiers invités ont pris place à la table. Je demanderais au porteparole de s'identifier et de présenter ceux qui l'accompagnent, s'il vous plaît.

APCHQ

**M. Rousseau (Orner):** M. le Président, M. le ministre Rochefort, M. Middlemiss, critique de l'Opposition, et MM. les membres de cette commission parlementaire, la représentation de l'association provinciale est composée de la façon suivante: à ma gauche, évidemment, il y a le président de l'association provinciale, M. Léo Petitclerc et, à son extrême gauche, M. Hugues Moisan, économiste; à ma droite, M. Serge Crochetière, avocat-conseil et, à son extrême droite, M. Gilles Doyon, qui est avocat à l'APCHQ. Mon nom est Orner Rousseau, directeur général.

Est-ce que vous me permettez de faire un commentaire sur la motion qui a été présentée tantôt? On a accepté que l'AECQ soit...

**Le Président (M. Lafrenière):** Il n'y a pas eu de motion.

**M. Middlemiss:** Ce n'était pas une motion. C'était une demande. On a demandé au ministre s'il avait pris sa décision sur la demande qu'on avait faite, nous autres, à la suite des demandes qu'on avait reçues pour que l'AECQ soit entendue.

**M. Rousseau:** D'accord. Je me permettrai, quand même, un commentaire. C'est qu'à la toute dernière minute, évidemment, on introduit un autre intervenant qui est l'Association des entrepreneurs en construction du Québec. Jusqu'à maintenant, l'APCHQ et d'autres associations, nous nous sommes opposées à la présence de la FTQ-Construction à la présente commission, de même qu'à celle de l'AECQ parce que ce sont des organisations qui s'occupent de relations du travail. Or, je pense qu'il ne faut pas se leurrer, ces organisations se servent de la commission parlementaire pour tenter de s'immiscer dans une juridiction qui ne leur appartient pas. D'autant plus que l'AECQ, en vertu de la Loi sur les relations du travail, est limitée exclusivement - et je dis bien le mot "exclusivement" - aux relations du travail.

La présente commission et le présent projet de loi ne touchent absolument pas les relations du travail. Ils touchent les normes de construction, la qualification, les garanties financières, mais absolument pas les relations du travail. Tout simplement, nous voulons vous faire remarquer que nous ne sommes absolument pas d'accord. Ce n'est sûrement pas pour nos beaux yeux qu'ils viennent faire des représentations.

Cela dit, en termes de procédure et pour être en mesure de répondre au critère du temps qui nous est alloué, nous procéderons de la façon suivante. Dans un premier temps, je présenterai l'association provinciale. Ensuite, mon président fera lecture des quatre premières pages qui s'appellent "Introduction". Il y a une correction à apporter; il faudra lire: "Introduction et synthèse." Ensuite, nous allons passer au chapitre et ce sera M. Serge Crochetière qui commentera article par article le projet de loi.

Néanmoins, je demanderais la permission à cette commission pour que notre mémoire soit enregistré au complet comme si nous l'avions lu. Est-ce que vous êtes d'accord? Sinon, on va procéder à la lecture au complet. On en a pour une heure.

**M. Laplante:** On ne peut plus faire cela

aux commissions.

**M. Rousseau:** Vous ne pouvez plus.

**Le Président (M. Lafrenière):** On ne peut plus enregistrer tous les mémoires comme tels pour une question budgétaire.

**M. Rousseau:** Bon.

**Le Président (M. Lafrenière):** Pardon? Il peut le déposer à la commission.

**M. Rousseau:** D'accord. On doit quand même vous dire qu'à cause du temps qui nous est alloué notre mémoire et nos représentations vont être coupés d'autant. On n'a pas le choix. On va s'y plier.

Maintenant, l'association provinciale. L'association provinciale, c'est un organisme qui est institué depuis 1962, mais qui a vu son essor à partir de 1971. Elle regroupe actuellement 4200 entreprises en construction qui oeuvrent particulièrement dans le secteur de l'habitation et cela, sous l'égide de douze associations régionales. En plus, à cette association sont affiliées l'Association des manufacturiers d'habitations, de même que, dernièrement, l'Association des puisatiers; et nous en avons une récente qui a été créée il y a à peu près un an, qui s'appelle la Fédération provinciale du bâtiment et de l'habitation, à laquelle sont affiliées plus de 1600 entreprises. Aux services de l'association s'ajoutent un certain nombre de services, notamment les services aux entrepreneurs, mais aussi des garanties aux entrepreneurs. Au programme de garantie des maisons neuves, nous avons 1500 entreprises qui sont accréditées. Dans ce programme de certification des maisons neuves ou en vertu de ce programme, nous avons enregistré à l'heure actuelle 90 000 unités pour lesquelles nous offrons une garantie de cinq ans, les dépôts, etc. Inutile d'épiloguer sur cet aspect, mais il n'en demeure pas moins que nous représentons de loin, au Canada, la meilleure garantie puisque, effectivement, nous nous distinguons par le fait que nous parachevons les travaux lorsque le consommateur a un problème avec un entrepreneur qui a fait faillite. Nous sommes les seuls à offrir cette garantie au Canada.

Évidemment, nos membres construisent 85 % de la production au Québec. En 1985, toujours sur la base que nous initions des choses, nous avons élaboré un programme de garantie dans le domaine de la rénovation. Sous peu, nous serons en mesure de vous apporter les résultats, et nous espérons aussi que ce programme de garantie rénovation répondra aux critères énoncés dans le présent projet de loi.

Je vais passer outre à certains autres détails pour laisser la parole à mon président afin qu'on puisse respecter le temps qui

nous est alloué. M. le président.

**M. Petitclerc (Léo):** M. le Président, M. le ministre, M. Middlerniss, MM. les membres de la commission, ce n'est pas par pur hasard qu'il y aura bientôt trois ans le ministre de l'habitation et de la Protection du consommateur, dans une allocution prononcée lors du congrès annuel de l'APCHQ, annonçait l'adoption par le Conseil des ministres de la décision 82-303 qui est à l'origine du présent projet de loi.

D'une part, au cours des ans, l'APCHQ a, à maintes reprises, demandé la rationalisation et la déréglementation. Quant à la responsabilisation, avant même la décision 82-303, l'APCHQ a posé des gestes concrets en instaurant son programme de garantie des maisons neuves. Déréglementation, rationalisation, responsabilisation sont les trois thèmes que sous-tend l'actuel projet de loi. Ces trois objectifs sont étroitement interreliés, de sorte que le gouvernement ne saurait agir sur l'un sans prévoir le résultat de son action sur les autres et modifier en conséquence les règles du jeu.

Lorsqu'on parle d'allègement et d'assouplissement de la réglementation dans l'industrie de la construction, on fait référence, d'abord, à l'obligation de rationaliser les activités de normalisation, de qualification et d'inspection dans ce domaine. On fait référence également à la nécessité de réduire l'intervention de la machine administrative gouvernementale de façon à diminuer les coûts et les énergies investies, ainsi que les tracasseries administratives subies par les entrepreneurs en particulier dans le secteur de l'habitation.

Mais surtout, une déréglementation dans l'industrie de la construction présuppose une volonté de responsabilisation des différents intervenants. On fait alors référence à des concepts tels que professionnalisme des entrepreneurs, autocontrôle de la qualité des travaux, autodiscipline exercée par l'industrie elle-même. À ce chapitre, cependant, une nette distinction s'impose entre l'industrie de la construction en général et le secteur de l'habitation en particulier, ceci tant au niveau de la clientèle comme telle qu'au niveau des mécanismes existants pour sa protection.

En effet, la clientèle des secteurs commercial, industriel et institutionnel se compose d'organismes et de corporations connaissant les lois du marché et détenant l'expertise et les effectifs nécessaires à la protection de leurs intérêts et de leurs droits. La clientèle du secteur de l'habitation est constituée de consommateurs ne possédant, la plupart du temps, que peu de moyens et de connaissances techniques. En conséquence, elle nécessite une protection assurée par des mécanismes spécifiques que

le secteur de l'habitation a su créer et mettre en place.

(10 h 45)

Bien que le but visé, soit la protection des droits du donneur d'ouvrage, ait été atteint de part et d'autre, la façon d'y parvenir diffère complètement pour les deux clientèles. Dans le premier cas, les donneurs d'ouvrage prévoient eux-mêmes la protection désirée, alors que, dans le second cas, cette protection est assurée par l'industrie.

L'APCHQ réitère son intérêt à s'engager davantage dans le processus de responsabilisation maintenant souhaité par le gouvernement. D'ailleurs, les activités courantes de l'APCHQ confirment son implication dans la responsabilisation de l'industrie et sa capacité à servir d'exemple et de base au processus de responsabilisation.

L'APCHQ a depuis longtemps pris la responsabilité de garantir aux consommateurs le produit ou le service de ses membres accrédités à ses programmes de garantie. La garantie des maisons neuves et la garantie rénovation de l'APCHQ constituent les meilleures garanties du genre au Canada. Pour pouvoir offrir des garanties aussi solides et avantageuses au public québécois, l'APCHQ compte sur la qualification et la responsabilisation des entrepreneurs. Des mécanismes ont été mis en place par le milieu pour vérifier cette qualification. Une réglementation lourde et contraignante est donc inutile. Tout compte fait, les activités de l'APCHQ concernant la protection des acheteurs de logements neufs et des consommateurs de services de rénovation traduisent la responsabilisation du secteur de l'habitation.

Par ailleurs, de notre point de vue, il faut logiquement, si on veut arriver à autodiscipliner l'industrie, agir non seulement au niveau de la garantie de bonne exécution des travaux, mais aussi et surtout intervenir dans la formation des entrepreneurs devant exécuter ces travaux, la compétence étant indissociable de la bonne exécution des travaux. Sur cet aspect, l'APCHQ ne se contente pas de garantir les travaux de ses membres. Elle s'active également à améliorer le potentiel de l'industrie en formant ou en perfectionnant ses membres aux meilleures et nouvelles techniques de construction neuve, de restauration et de rénovation.

Preuve est donc maintenant faite que toute la démarche de l'APCHQ précède et atteint les objectifs vers lesquels devrait tendre le projet de loi. Il ne faut pas se le cacher, l'actuel projet de loi concerne particulièrement le secteur de l'habitation et, en ce sens, l'APCHQ apprécie retrouver dans son contenu certaines recommandations qu'elle a exprimées au ministre à maintes reprises au cours des ans. Il n'en demeure pas moins que des modifications et précisions sont nécessaires si le gouvernement désire

satisfaire les attentes de l'industrie et plus particulièrement du secteur de l'habitation. Merci.

M. Rousseau: En fait, M. le Président, nous avons exprimé clairement notre accord sur le projet de loi tout en disant qu'effectivement il y a certaines modifications qui sont nécessaires si on veut que la loi trouve une application simple et efficace. Sur ce, nous allons passer au chapitre II, à la page 18, et nous allons procéder article par article.

**M. Crochetière (Serge):** M. le Président, M. le ministre, M. Middlemiss, madame, messieurs les membres de la commission, je vais tenter d'expliquer dans mes mots, afin d'écourter notre présentation, les principales remarques que l'on a sur chacun des articles de la loi.

L'article 14 est celui qui concerne les attestations de conformité. Nous sommes heureux du nouveau libellé, relativement à toutes les discussions qu'on a eues antérieurement, qui vise à une attestation de conformité quant à la sécurité, à la solidité et à la salubrité du bâtiment. Ce ne sera pas une attestation de conformité pour des choses qui n'auraient aucune conséquence ou une attestation de conformité essentiellement d'ordre esthétique. Dans ce contexte-là, encore une fois, nous sommes heureux du libellé de l'article 14 tel qu'il nous est proposé.

L'article 17 concerne les fabricants de bâtiments usinés qui sont aussi membres de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec. Dans ce cas, on se demande pourquoi on fait une situation particulière à ces gens-là. Normalement, les entrepreneurs spécialisés devront, seulement si c'est requis, émettre une attestation de conformité, alors que, dans le cas des fabricants de maisons usinées, lorsqu'ils transigent avec un entrepreneur général, ils devront quand même, à l'intérieur des 60 jours, de façon obligatoire, fournir une attestation de conformité. Dans leur propre cas, l'obligation de l'attestation de conformité semble plus rigoureuse que pour les autres entrepreneurs puisque, contrairement aux autres dispositions quant aux généraux et aux spécialisés, on n'établit pas que leur attestation de conformité sera uniquement quant à la salubrité, à la stabilité et à la sécurité. Est-ce qu'il s'agit vraiment d'une volonté d'exiger des fabricants de maisons usinées ou de modules une attestation plus rigoureuse ou s'il y a là un ajustement à faire? On souhaiterait que l'ajustement se fasse avant le libellé définitif de la loi si telle était l'intention du législateur.

L'article 18. Il s'agit de l'obligation faite aux entrepreneurs d'émettre des

attestations de conformité dans les cinq ans qui suivent la remise du bâtiment. On vous souligne que cela comporte une grave difficulté pour l'entrepreneur. Dans les cas, notamment, où cela n'aurait pas été conforme encore, mais où l'entrepreneur en serait venu à une entente avec le consommateur, où il y aurait eu, par exemple, un dédommagement matériel, parce que l'entrepreneur ne s'est pas présenté à nouveau sur les lieux ou, comme cela se produit dans certains cas, que le consommateur ne veut plus transiger avec le constructeur, quelle est la situation? C'est une loi d'ordre public qui va être créée. Est-ce que, dans un premier temps, l'acquéreur subséquent, un deuxième ou un troisième acquéreur va quand même pouvoir, comme dans le cas de l'article 1688 actuellement, recourir directement contre l'entrepreneur et lui demander à nouveau de se présenter devant les tribunaux pour être responsable d'une non-conformité qu'il aurait déjà payée? Dans un second temps, si, effectivement, il y a une non-conformité qui a été découverte par l'entrepreneur sur laquelle il y a eu entente, règlement avec le consommateur, on l'oblige, à toutes fins utiles, à mentir si on lui dit: Tu vas émettre au deuxième, au troisième ou au quatrième acquéreur à l'intérieur des cinq ans une nouvelle attestation de conformité. Il sait que ce n'était pas conforme. Est-ce qu'on va exiger de lui qu'il émette une nouvelle attestation de conformité pour des travaux qu'il sait ne pas être conformes et qui le rendent susceptible subséquent d'être poursuivi? C'est un problème pour nous, surtout avec la nature d'ordre public de la loi qui va être créée, qu'on considère comme vraiment très important pour les entrepreneurs.

Les dispositions de l'article 19. C'est la question du programme de contrôle. On ne sait pas exactement ce que va contenir ce programme de contrôle. Cependant, c'est soumis à la réglementation du paragraphe 2 de l'article 74. Surtout mis dans la perspective d'une responsabilisation du milieu et, pour les constructeurs d'habitations, d'un certificat de garantie qui va être émis sur tous leurs travaux, pourquoi y aurait-il un programme de contrôle obligatoire? Si on veut les responsabiliser, d'une part, et si, d'autre part, on veut garantir ou exiger d'eux que leurs travaux soient garantis, pourquoi faire une réglementation pour les obliger à s'assujettir eux-mêmes à un programme de contrôle et dans quelle mesure cette réglementation rejoint-elle l'objectif de déréglementation et de diminution de la tracasserie administrative? D'autre part, aussi, il y a une crainte qui est exprimée au mémoire, c'est qu'à l'usage - et cela ne peut pas être prouvé, mais je pense que c'est vérifié ou, en tout cas, c'est la perception qu'on en a - le fonctionnarisme a tendance à

accroître la réglementation. Aujourd'hui, cela pourrait être une réglementation très sommaire, mais, dans quatre, cinq, sept ou huit ans, est-ce qu'on va avoir à faire face, quant au programme de contrôle, à une réglementation accrue qui va les soumettre à tout un mécanisme trop onéreux pour eux?

L'article 40 concerne la faillite. Nos remarques visent tout simplement à prévenir le législateur, notamment dans les cas d'insolvabilité, lorsqu'il n'y a pas encore de faillite, de s'assurer que la commission va agir avec beaucoup de circonspection pour ne pas enlever de licences dans des cas où, vraiment, il n'y aurait pas lieu de le faire. C'est, tout simplement cela que l'article 40 visait ou, en tout cas, que les commentaires visaient à souligner.

Les articles 52 et 54. Ces articles sont les dispositions par lesquelles des entreprises de construction devront, pour être habilitées à recevoir une licence de la Commission du bâtiment, offrir des programmes de garantie tant en vertu des articles 73 que 82, donc, des cautionnements qu'on considère comme différents à ce stade-ci. On le verra tout à l'heure à l'étude de ces articles. Sous réserve de connaître la portée de la réglementation, nous souscrivons entièrement à cette obligation. Elle s'inscrit directement dans le cadre des représentations et des recommandations qui avaient été faites au gouvernement lors de l'arrêté en conseil 82-303 où, précisément, on avait demandé que ces garanties soient accrues. Nous sommes pleinement en accord avec cette nouvelle exigence pour l'émission des licences par la Commission du bâtiment.

L'article 57 est celui qui édicte qu'une personne physique ou une société ne peut détenir plus d'une licence. Par ailleurs - ce n'est pas dans la loi comme telle - si on lit les pouvoirs de réglementation, à l'article 174, on édicte qu'une personne physique pourra, sous réserve de la réglementation, qualifier plus d'une entreprise. Cela veut donc dire qu'actuellement, a contrario, on ne pourrait pas le faire. Très souvent, dans le passé, avec la régie, on a rencontré les différents ministères responsables de l'application de la loi, la régie elle-même, et tout le monde était d'accord pour élargir cela, notamment dans les cas de "joint ventures". On ne le retrouve pas encore dans la loi. C'est seulement par la technique de la réglementation qu'on ne connaît pas encore. Ce qu'on demande, c'est que ce droit, qui semble avoir été acquis dans toutes les discussions qu'on a eues, soit inscrit dans la loi, s'il vous plaît!

En ce qui concerne l'article 59, la seule raison pour laquelle on l'a inscrit ici, c'est qu'on s'interroge sur la pertinence de désigner la Cour provinciale comme le forum pour l'audition en appel des décisions de la Commission du bâtiment. Actuellement, on

est habitué à recourir au Tribunal du travail et les juges ou les membres du Tribunal du travail ont, jusqu'à ce jour, développé une expertise et établi une jurisprudence. Nous n'avons absolument rien contre les juges de la Cour provinciale. Cependant, les champs de juridiction qui leur sont dévolus sont tellement vastes et larges qu'on considère qu'il serait plus facile de développer une expertise pour l'industrie de la construction si on créait une chambre particulière ou si c'était déferé au Tribunal du travail, d'autant plus que M. le ministre Frechette, dans l'étude d'autres projets de loi, semble avoir l'intention de créer, soit un tribunal de la construction, soit une chambre de la construction. Un peu dans le même ordre d'idées, on demanderait que le législateur révise cet aspect du projet de loi.

À l'article 64, il s'agit des pouvoirs de suspension et d'annulation. On souligne dans le texte que c'est un droit de vie ou de mort sur les entreprises de construction et on ne connaît pas la réglementation qui va en découler. Cependant, la façon dont l'article est rédigé laisse entendre que la commission pourrait suspendre ou annuler la licence de quiconque est coupable d'une simple infraction à la future Loi sur le bâtiment, à la Loi sur la protection du consommateur ou à la Loi sur la santé et la sécurité du travail, sans restrictions. On parle aussi de la possibilité pour la commission de suspendre ou d'annuler des licences dans le cas où une entreprise aurait dérogé à une ordonnance de la commission. Ce qu'on pourrait craindre, c'est que, dans ce cas, la commission se serve de ce pouvoir beaucoup plus que du pouvoir d'injonction qui lui est donné, parce que c'est peut-être beaucoup plus efficace qu'elle dise tout simplement à l'entreprise: Plutôt que de recourir à une injonction, on va t'enlever ta licence. C'est une force de marchandage qui, à mon avis, est beaucoup plus grande que la crainte de l'injonction comme telle. Alors, il faudrait voir à circonscrire ce pouvoir, parce qu'il est très grand.

Une autre chose qui va un peu à l'encontre des intérêts des programmes de garantie, mais c'est une position qu'on a toujours maintenue à l'intérieur du programme de certification des maisons neuves, c'est que la commission, même dans le cas où le programme aurait accepté la réclamation d'un consommateur et l'aurait dédommagé, ne devrait pas avoir le pouvoir de suspendre la licence avant que le programme ait réglé ses comptes devant la justice avec l'entreprise concernée, c'est-à-dire que ce ne soit pas automatique que l'entrepreneur perde sa licence, qu'il ait quand même le droit de se défendre dans la réclamation que l'on ferait à son entreprise par subrogation pour les sommes qu'on aurait payées à son acquis au consommateur. On

veut être "fair play", qu'on laisse toutes les chances à l'entrepreneur aussi de faire valoir ses droits devant les tribunaux. Cela ne changera rien pour le consommateur, on aura remboursé au consommateur les sommes qui devaient lui être remboursées, justement. (11 heures)

Les articles 71 et 72 créent l'obligation pour le seul secteur de l'habitation, parce qu'il s'agit des cas où ce sont des travaux confiés par une personne physique à un OSBL ou une coopérative pour de la résidence... À ce niveau, nous considérons que cela rejoint les caractéristiques de la Loi sur la protection du consommateur. Évidemment, nous ne nous plaignons pas des dispositions qu'il y a là-dedans. Cependant, nous vous ferons remarquer que ces obligations semblent exclure la copropriété, du moins, si l'on se fie au projet de loi actuel modifiant le Code civil, le projet de loi 20, qui va créer pour les copropriétés des syndicats, c'est-à-dire que les copropriétés vont avoir une entité juridique distincte. Pour tout ce qui a trait aux espaces communs, comme il ne s'agirait plus d'une personne physique, d'un OSBL ou d'une coopérative, les articles de la loi deviendraient inopérants ou il faudrait les modifier subséquemment.

Il faut aussi considérer cela par rapport au droit de retrait possible du consommateur. Comment, dans des cas de copropriété indivise ou de copropriété par voie de déclaration avec création d'un syndicat, un individu ou partie des copropriétaires vont-ils pouvoir se retirer de la protection exigible pour ce qui a trait aux espaces communs? C'est impossible. D'accord? Il va falloir considérer cela.

Enfin, les garanties qu'on pourrait exiger des programmes quant à la conformité des obligations contractuelles et des travaux excèdent ou pourraient excéder l'attestation de conformité dont on a parlé à l'article 14, au tout début de la présentation du texte, et cette fois la conformité pourrait être étendue jusqu'à l'esthétisme ou au choix de couleurs sur une maison témoin, par exemple.

L'article 75. Je reviens ici sur la question du droit de retrait du consommateur pour dire que nous nous y opposons pour deux raisons particulières. D'une part, les consommateurs qui seront lésés vont quand même prétendre que l'entreprise ou l'entrepreneur ne leur a pas fourni les explications nécessaires ou requises, qu'ils ont mal compris le sens de leur retrait et qu'ils voudraient quand même avoir une protection. On va se retrouver encore devant vous dans un an, deux ans ou trois ans pour parler de modifications à la loi. D'autre part, de façon très concrète, pour nous, cette possibilité rend très difficile le suivi des contrats dans le champ pour les programmes de garantie, pour savoir lequel est assujéti et lequel ne l'est pas. Nous

nous opposons à la portée de l'article 75 de la loi.

L'article 76, qui a trait à l'arbitrage, évidemment, c'est simplement une question de sémantique. Nous disons: D'accord, vous allez exiger des programmes qu'ils aient un arbitrage ou une forme d'appel, au cas où l'entrepreneur aurait été exclu ou aurait été refusé aux programmes et que cela constituerait pour lui une fin de non-recevoir à l'obtention d'une licence. On dit: D'accord, sauf qu'il ne faudrait pas que ce soit un mécanisme trop lourd. Il vaudrait peut-être mieux le prévoir, que ce soit un mécanisme rapide plutôt que d'avoir à recourir aux dispositions, par exemple, du Code de procédure civile qui sont longues, onéreuses et qui ne serviraient à personne, finalement.

L'article 77, le fonds gouvernemental. Actuellement, la loi sur la Régie des entreprises de construction du Québec, dans son article 34, permettrait à la régie de créer une forme de fonds ou de solution alternative dans les cas où la régie ne serait pas satisfaite des performances d'un programme de garantie. On ne retrouve rien de tel dans la loi actuelle, ce qui veut donc dire que le législateur pourrait à un moment donné, alors que tout va bien, instituer aussi un programme parallèle qui concurrencerait ceux déjà en place. Première des choses.

Deuxièmement, dans ce contexte-là, nous soulignons que nos programmes de garantie, pour être reconnus, devront quand même satisfaire aux exigences que vous aurez vous-mêmes édictées et aux renseignements annuels que vous aurez requis de ces programmes. Pourquoi suspendre une épée de Damoclès au-dessus des programmes, sans réserve, s'ils s'assujétissent à toutes les normes et prescriptions que vous leur aurez vous-mêmes imposées? D'autant plus - je fais un aparté - que contrairement à la plupart des corporations professionnelles dans le bâtiment, nos programmes offrent quand même les garanties les plus complètes et les plus grandes que l'industrie se soit données. Le reste, c'est dans des cas spécifiques où on demande à des gens, d'abord, soit des cautionnements ou des assurances de responsabilité civile, mais, en termes d'industries, l'habitation, entre autres, s'est dotée de moyens de protection plus grands que n'importe quel autre corps professionnel dans l'industrie de la construction.

L'article 82 permettrait d'exiger un cautionnement autre que ceux prévus aux articles 71 et 72 concernant la construction et la rénovation. Cette fois-ci, on ne parle plus de clientèle; donc, cela pourrait s'appliquer à divers secteurs de l'industrie de la construction. Par ailleurs, dans son libellé, on parle encore d'obligations contractuelles et d'exécution ou de conformité d'exécution des travaux. Cela veut donc dire que l'article 82, en plus, pourrait reprendre tout

ce qu'il y a d'inclus dans les articles 71 et 72. On demande que, par technique législative, on en arrive à séparer la portée de chacun des cautionnements qui pourraient être exigés ou exigibles tout simplement en matière de rédaction pour éviter que l'article 82 soit tellement vaste qu'il englobe aussi les articles 71 et 72 sans qu'on puisse faire de distinction dans cela. C'est le sens de notre représentation quant aux dispositions de l'article 82.

La Commission du bâtiment. Nous croyons vraiment qu'une commission composée de quinze membres, c'est un conseil beaucoup trop large qui sera lourd et qui, à toutes fins utiles, de façon concrète, aboutira à la création d'une forme de comité exécutif qui exercera véritablement les pouvoirs parce que réunir régulièrement autour d'une table pour discuter de problèmes sérieux, quinze personnes qui auraient des intérêts ou des préoccupations différentes, ce sera trop lourd de fonctionnement.

On demande que cela soit rétabli à neuf membres; que les six associations représentatives actuelles soient désignées dans le cadre de la commission et que le gouvernement nomme trois représentants chargés de défendre les intérêts du législateur ou, du moins, la volonté du législateur. Nous reprenons aussi le problème, dans nos commentaires, de la présence, entre autres, ici de la FTQ ou de l'AECQ. L'habitation souffre actuellement de certains problèmes en matière de relations du travail. Il ne faudrait surtout pas agir de façon à transposer en plus les problèmes qu'on vit en matière de relations du travail dans la Commission du bâtiment en introduisant dans cette commission des gens qui, actuellement, s'opposent déjà en matière de relations du travail. S'il vous plaît, laissez cela de côté quant à la Commission du bâtiment. Assurez-vous que cette commission réponde aux besoins pour lesquels elle a été créée: la normalisation, la qualification, la déréglementation, sans y introduire encore une fois le problème des relations du travail dans l'industrie de la construction.

L'article 104 concernant la formation permet à la commission d'établir des normes ou de viser la formation ou de superviser... Pardon?

M. Rochefort: Favoriser.

M. Crochetière: D'accord. Favoriser la formation. Tout ce que nous soulignons là-dedans, c'est que les tentatives de formation jusqu'à ce jour par le gouvernement dans l'industrie de la construction se sont avérées des échecs tant pour la main-d'oeuvre que pour les entrepreneurs que pour le ministère de l'Éducation. Laissez-nous faire la formation; de toute façon, parce qu'il y

avait des échecs on a commencé et on la fait. Laissez-nous la faire, laissez-la nous entre les mains.

Dans ce contexte, l'article 124 permettrait des ententes quant à la qualification. Je vais lire dans ce cas-ci les recommandations qui apparaissent en page 39. "Dans le sens où nous l'avons exprimé précédemment, la reconnaissance de la qualification découle d'une formation adéquate de l'entrepreneur. Il est donc important que toute attestation de la compétence des entrepreneurs par les associations traditionnelles donne lieu à une reconnaissance automatique par la commission. Cette reconnaissance se traduira dans les faits par l'émission d'une licence d'entrepreneur de construction. D'ailleurs, ce mécanisme d'émission de licences est cohérent avec le fait que, pour le secteur de l'habitation, l'APCHQ, par le biais de ses programmes de garantie, assume une responsabilité financière automatique face aux clients de ses entrepreneurs, conformément aux articles 71 et 72 du projet de loi relatifs aux garanties sur les maisons neuves et la rénovation.

"Ainsi, advenant qu'une attestation de compétence eût été émise indûment à un entrepreneur, l'industrie en supportera pleinement les conséquences". C'est elle qui va avoir à payer pour avoir mal jugé ou jaugé la compétence et la formation des entrepreneurs qui auront été accrédités.

L'article 127 concerne les organismes municipaux ou les ententes avec les organismes municipaux. Dans le contexte, encore une fois, où les travaux sont garantis et où il y a des attestations de conformité, on vous dit: Comme cet article va imposer de nouveaux frais parce que les municipalités pourront avoir droit à d'autres rémunérations pour faire les inspections, si c'est garanti, dans les cas où c'est garanti, au moins qu'il n'y ait pas multiplication de frais et d'inspections parce que, déjà, cela va ajouter encore une fois des dépenses qui n'étaient pas, jusqu'à ce jour, incluses dans les coûts de construction.

La révision et l'appel, à l'article 160. Cette disposition, notamment le droit d'en appeler et de demander la permission de suspendre la décision suspendant elle-même une licence, consacre ce que la jurisprudence du Tribunal du travail a établi au cours des dernières années. Alors, nous sommes pleinement en accord avec cette disposition.

L'article 164 relatif à la conservation de l'énergie. Cet article permet d'adopter une réglementation excluant certaines catégories de travaux de l'application de la loi de conservation de l'énergie lorsque le donneur d'ouvrage est une personne physique pour sa maison personnelle. Nous nous étions déjà opposés à une telle disposition lors de la loi sur la conservation de l'énergie. Nous

estimons que cela contrevient, notamment, à l'esprit de l'article 13 qui dit que le constructeur-propriétaire doit aussi émettre une attestation de conformité. Si l'ensemble des bâtiments est assujéti à une réglementation et qu'il vaille la peine de conserver l'énergie pour les travaux effectués par des entrepreneurs, pourquoi cette même disposition ne s'appliquerait-elle pas au particulier qui se contruit une maison et qui risque de la revendre dans deux ans?

L'article 171. C'est l'article qui permettrait au gouvernement d'établir, par réglementation, les renseignements qui devraient être fournis à la commission sur les plans de garantie. On s'oppose non pas à fournir les renseignements, mais à les fournir à la commission pour une raison qui est clairement exprimée ici. C'est que les plans de garantie sont, jusqu'à un certain point, en situation de concurrence. Alors, il serait anormal que des concurrents assis autour de la même table se remettent tous les documents et tous les états financiers et leur approche, et leur façon d'agir. Qu'on nomme un autre intervenant, que ce soit le ministre lui-même, le cabinet, mais pas nos concurrents, s'il vous plaît. (11 h 15)

Article 174. La perception des sommes. L'article 174 crée la possibilité d'établir, par réglementation, le droit de percevoir des sommes sur les travaux en se basant sur les heures travaillées, aussi sur le chiffre d'affaires annuel. Nous comprenons qu'avec le transfert de la DGI il va y avoir de nouveaux coûts qui vont devoir être assumés, mais que la loi prévoit la possibilité que le règlement impose ces coûts à des catégories ou sous-catégories d'entrepreneurs, autrement dit, que ceux dont le risque crée cette obligation en assumant le coût plutôt que de le transposer à l'ensemble de l'industrie sans distinction. Cette réglementation aussi, notamment aux sous-paragrapes 23, 25, 29 et 30 qui demandent des relevés sur le chiffre d'affaires et tout cela, nous fait craindre que la commission ne devienne une nouvelle Commission de la santé et de la sécurité du travail, une forme de nouvel organisme, une superstructure anonyme et impersonnelle où les entrepreneurs vont se perdre.

Article 179. Il s'agit du pouvoir conféré aux municipalités d'avoir une réglementation supérieure à celle du code qui serait édicté. Nous nous y opposons. Nous demandons - et c'est une constante, je crois que la position de l'APCHQ a toujours été uniforme là-dessus - si cela vaut la peine de faire un code, qu'on en fasse un et qu'il soit le même pour tout le monde. Évidemment, je comprends qu'il y ait certaines réserves en matière de sécurité dans des centres densifiés. En dehors de cela, quant aux éléments structureux, il n'y a pas de raison.

Nous demandons que, quant à cela, il n'y ait qu'une seule loi qui soit imposée dans tout le territoire de la province.

Les dispositions transitoires et finales. L'assujétissement futur à l'Office de la protection du consommateur, on ne comprend pas cela. On nous oblige désormais à donner des garanties accrues et à fournir tous les renseignements concernant ces garanties à la Commission du bâtiment. La commission est créée pour unifier toutes les lois. La commission a pour tâche de protéger le consommateur et, en plus, ils nous assujétissent alors que c'est dans un contexte de refonte de tous les organismes de l'industrie. Si vous croyez que, dans cette loi, il manque des dispositions qui seraient dans celle de l'Office de la protection du consommateur, retranscrivez-les dans la Loi sur le bâtiment, mais ne nous assujétissez plus à deux organismes pour le même but: la protection du consommateur. On vit déjà ces problèmes avec les gens qui font de l'isolation, du revêtement, de la toiture, alors qu'on leur impose deux garanties, deux dépenses. S'il vous plaît, si on veut être cohérent avec l'objet même de la loi, qu'on ne nous assujétisse plus qu'à la Commission du bâtiment, quitte à introduire de nouvelles mesures législatives.

Enfin, par l'article 279 pourra être créé ou, du moins, la commission aura pour mandat d'étudier un système intégré de déclaration de travaux. On dit: Les entreprises sont déjà obligées de le faire, par exemple, avec la Commission de la santé et de la sécurité du travail, permettez tout simplement aux organismes de s'échanger des renseignements pour que les entrepreneurs n'aient pas à remplir deux fois le même formulaire.

C'étaient les commentaires que j'avais à vous soumettre. Je vous remercie.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci, M. Crochetière.

**M. Rousseau:** Si vous avez des questions, nous sommes prêts.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le ministre.

**M. Rochefort:** Dans un premier temps, je veux remercier les représentants, les dirigeants de l'APCHQ de leur présence parmi nous, les remercier pour le mémoire qu'ils nous soumettent, pour les représentations qu'ils nous ont faites et souligner, pour eux comme pour tous les autres qui prendront place après eux à cette table, toute la collaboration qu'ils nous ont accordée jusqu'à maintenant dans cette vaste entreprise qui nous occupe depuis plus de deux ans et demi pour arriver à la préparation du projet de loi qui nous réunit

ce matin.

Je veux souligner avec satisfaction le fait que l'APCHQ réitère aujourd'hui son appui aux grands principes, aux objectifs et aux orientations contenus au projet de loi 53. Je serai bref, car je pense que le mémoire est très clair au niveau de ces différents appuis que je ne reprendrai pas ici.

Je veux aussi indiquer que, tel que l'a évoqué le directeur général de l'association, déjà bon nombre de corrections, d'ajustements, de nuances, de précisions ont été apportés à différents articles du projet de loi à la suite de représentations de l'association et, quant à nous, pour les remarques qui nous ont été faites ce matin, nous avons déjà commencé à travailler pour voir ce qui doit être fait pour chacune d'elles.

Je m'excuse, je ne pourrai pas aborder tous les points que vous avez soulevés compte tenu du temps qui nous est alloué, mais je vais en faire une revue rapide. À l'article 17, au niveau des manufacturiers d'habitations en usine, il faut quand même voir qu'on vit dans un régime très différent de ce que vivent les chantiers de construction où l'entrepreneur qui bâtit sur un chantier a été qualifié par le processus que nous connaissons et par l'ensemble des autres procédures de qualification et de vérification. Le manufacturier en usine ne détient pas de qualification particulière de l'AECQ, donc éventuellement de la Commission du bâtiment.

Je pense qu'il faut vraiment s'assurer qu'on aura des attestations de conformité pour l'ensemble des éléments contenus au code, d'autant plus que, quand nous avons balisé les attestations de conformité, à la suite, entre autres, de votre demande, c'est justement un des arguments que vous faisiez valoir, à savoir que, lorsqu'on est sur un chantier, parfois, c'est plus compliqué alors qu'en usine on n'a pas le même type de situation qui se produit. Je pense que c'est une façon cohérente d'adapter une procédure à une situation qui est quand même différente de celle que vivent les entrepreneurs sur les chantiers de construction.

Sur la question des programmes d'autocontrôle, je vous dirai que, pour nous, c'est vraiment un instrument absolument essentiel, mais qui ne sera pas élaboré, tel que vous l'évoquiez dans votre présentation, au niveau de vos craintes, par des fonctionnaires, mais à partir d'un règlement adopté par la Commission du bâtiment, donc par le milieu. Quant à nous, c'est le préalable à l'attestation de conformité; puisque l'entrepreneur devra fournir une attestation de conformité, j'imagine que ça ne se fera pas en entrant sur le chantier et en disant: Oui, je pense que c'est pas pire, ça devrait être conforme au code. Il y a

donc un processus préalable qui va amener l'entrepreneur à conclure qu'en fonction de points très précis contenus au code et de travaux réalisés par ses employés la construction ainsi réalisée est conforme.

C'est le sens et l'utilité de la présence de programmes d'autocontrôle, mais, quant à nous, il s'agit de formules très souples. J'ai déjà donné l'exemple d'une feuille de vérification qu'utilisent, par exemple, les inspecteurs en électricité à la Direction générale de l'inspection; cela tient sur une feuille de 8 1/2 x 14 recto verso. Quand l'inspecteur entre, justement, il y a un certain nombre de points très précis à vérifier qui l'amènent à conclure, effectivement, que les travaux qui ont été réalisés sont conformes et sécuritaires ou pas. C'est vraiment ce à quoi nous pensons quand nous parlons des programmes d'autocontrôle dans le projet de loi. Je pense que ce sont des mécanismes répandus dans l'ensemble de l'industrie partout dans le monde et qu'on en profite dans nos achats de tous les jours. Mais je pense aussi qu'il faut absolument, si on veut donner une valeur à l'attestation de conformité, qu'elle soit appuyée sur quelque chose. Il faut donc que l'entrepreneur ait fait un certain nombre de vérifications pour arriver à la conclusion qu'il peut transmettre une attestation de conformité au niveau de la solidité, de la salubrité et de la sécurité des travaux qu'il a réalisés.

C'est vraiment ça le sens des dispositions concernant les programmes d'autocontrôle dans le projet de loi. Je répète que, pour nous, les règlements qui devront prévoir la mise en place de programmes d'autocontrôle devront être préparés par la Commission du bâtiment, donc par le milieu. Il est évident que, dans notre esprit, chaque programme d'autocontrôle n'aura pas à être approuvé par la Commission du bâtiment ou par le gouvernement, mais qu'il devra vraiment être conforme au règlement qui aura été construit en ce sens.

Quant à vos remarques sur l'article 57, notamment quant à la dimension de "joint venture" que vous avez abordée, je voudrais vous poser une question en vertu de l'article 174, 1<sup>er</sup>, qui traite du pouvoir réglementaire qui dit: "Permettre à une personne physique de demander une licence pour le compte de plus d'une société ou personne morale." Nous croyons que c'est justement en vertu d'un tel règlement qu'on pourrait répondre à vos préoccupations. Si tel n'est pas le cas, quelles seraient les suggestions que vous aimeriez apporter pour qu'on puisse vraiment....

**M. Crochetière:** Oui, de toute façon, dans la régie, déjà...

M. Rochefort: Cela est satisfaisant?

M. Crochetière: Ce qu'on voulait ou ce qu'on demandait, c'est que ce principe soit inscrit dans la loi et non plus dans une réglementation parce que ce qu'on a vécu, c'est que le pouvoir de réglementer de cette façon-là était déjà dans la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction du Québec. On nous a dit pendant des années qu'on était pour adopter une réglementation conforme qui reconnaîtrait ce droit pour les "joint ventures" et on ne l'a jamais vue. C'est pour cela qu'on demande que ce soit dans la loi.

M. Rochefort: Mais sous quelle forme, au fond? On s'engagerait à adopter un règlement dans un délai X?

M. Crochetière: Tout simplement que la loi reconnaisse...

M. Rochefort: Conformément à un règlement qui serait adopté.

M. Crochetière:... lorsqu'il s'agit d'entreprises liées ou de coentreprises, qu'une même personne puisse demander une licence pour ces entreprises.

M. Rochefort: D'accord. Je vais regarder cela.

M. Crochetière: Comme on vous le souligne, si vous vouliez restreindre la portée par une réglementation subséquentement, d'accord, mais que le droit soit inscrit dans la loi.

M. Rochefort: À l'article 64, j'ai pris bonne note des remarques que vous nous avez faites tantôt. D'une part, je veux quand même vous rappeler qu'on dit bien: "La commission peut suspendre..." Ce n'est pas une obligation automatique. Deuxièmement, au premier alinéa, on le voit bien à la fin, on dit: "Si jamais il contrevient à la présente loi, à la Loi sur la protection du consommateur ou à la Loi sur la santé et la sécurité du travail." Il y a bien la disposition: "Si la gravité ou la fréquence des infractions le justifie selon la commission." On voit que cela encadre le caractère discrétionnaire possible qui pourrait entourer l'exercice d'un tel pouvoir par la commission. Finalement, il est évident que le principe que tout individu ou tout organisme doit être entendu avant qu'une décision le concernant soit prise va s'appliquer à la Commission du bâtiment.

Si vous croyez qu'on doit aller au-delà de cela, j'aimerais que vous précisiez votre idée ou que vous nous fassiez une proposition concrète pour encore mieux asseoir votre préoccupation dans le projet de loi. Je veux

quand même vous faire remarquer que, si on attend d'y aller par une procédure judiciaire, on risque d'y aller avec une procédure qui amènera des retards qui seront très longs et qui pourrait aussi entraîner des coûts.

M. Crochetière: D'accord. Pour illustrer, par exemple, un problème qui pourrait survenir, en matière de sécurité, si le défaut fréquent reproché à l'entrepreneur était uniquement le fait qu'il ne dénonce pas, dans les délais, l'ouverture de tous ses chantiers - ce serait fréquent - si on veut le pénaliser pour l'obliger et le contraindre, en disant: Tu vas t'y assujettir, sans cela, on enlève ta licence, cela ne met la sécurité de personne en danger. Par ailleurs, cela pourrait entrer là-dedans.

M. Rochefort: Sauf que je vous rappelle qu'il y a quand même une disposition qui dit: "Si la gravité ou la fréquence des infractions le justifie selon la commission."

M. Crochetière: Selon la commission. Il ne faudrait pas qu'elle s'estime lésée, d'accord?

M. Rochefort: Non, mais en tout cas, il y a quand même des balises qui sont importantes. Au chapitre des plans de garantie quant à la copropriété, on va regarder cela pour essayer de trouver s'il n'y a pas moyen, justement, d'ajuster les dispositions du projet de loi en conséquence. Quant à votre demande concernant l'article 75, c'est-à-dire qu'un consommateur ne puisse refuser...

M. Crochetière: M. le ministre...

M. Rochefort: Oui, allez-y donc!

M. Crochetière: Aussi par rapport à la copropriété tantôt...

M. Rochefort: Oui.

M. Crochetière:... j'ai oublié de mentionner un élément. Je n'ai pas vu la loi, on ne l'a pas reçue encore, mais, dans l'application de la loi 20, on nous dit aussi qu'on va créer l'obligation pour les consommateurs dans les cas de copropriété de déposer leur acompte en fidéicommis. Actuellement, déjà les programmes de garantie protégeraient ces acomptes. Il y aurait peut-être lieu de vérifier cela pour qu'il n'y ait pas, encore une fois, double emploi entre deux lois pour protéger le même consommateur.  
(11 h 30)

M. Rochefort: Je prends bonne note de cela. On va essayer de voir la cohérence, les liens qu'on peut établir entre les deux lois.

Quant à votre demande à l'article 75,

on aura l'occasion d'en discuter avec, notamment, l'Association des consommateurs du Québec, mais je veux vous dire que, quant à nous, on n'a pas d'objection à obliger les consommateurs à profiter automatiquement des plans de garantie. Je pense qu'effectivement c'est une mesure de meilleure protection pour les consommateurs et aussi, sûrement, une mesure de souplesse quant à l'administration et à la gestion des différents plans. Il sera quand même intéressant d'entendre l'Association des consommateurs du Québec sur cette question.

Le président m'indique qu'il me reste cinq minutes. Cela n'a presque pas de bon sens, malgré tout le respect que je vous dois.

Sur l'article 77, quant à la possibilité du gouvernement de gérer lui-même un plan de garantie, je vous réitère d'abord ce que j'ai toujours affirmé et ce que mon prédécesseur a affirmé en ce sens-là, il n'est absolument pas de l'intention du gouvernement du Québec de se substituer à l'entreprise privée dans ce domaine plus que dans un autre. Bien au contraire, nous pensons - et d'ailleurs, je pense que tout le monde est en mesure de le voir - que c'est devenu quasiment une mode pour le gouvernement, de plus en plus, de vouloir faire en sorte, lorsque l'entreprise privée prend en main des responsabilités, de ne pas s'immiscer, mais d'encourager et même de soutenir des mouvements semblables. Je pense que cela s'applique aussi aux plans de garantie. La seule raison pour laquelle on retrouve une disposition comme celle-là au projet de loi, c'est vraiment celle-ci comme j'ai eu l'occasion de vous le répéter à quelques reprises. Puisque l'un des objectifs importants de la loi est de s'assurer qu'il y aura des plans de garantie, que ces plans de garantie couvriront tous les entrepreneurs et toutes les unités d'habitation qui seront construites par les entrepreneurs de construction du Québec, il faut donc, dans la mesure où, à un moment donné - on ne sait pas ce qui peut se produire dans deux, trois, quatre ou cinq ans - l'entreprise privée considérerait, à cause de ce qu'elle aura peut-être vécu, qu'elle n'est plus intéressée à oeuvrer dans ce domaine, qu'on n'ait pas à revenir par tout un processus législatif pour se doter de dispositions législatives qui nous permettraient d'élaborer, de mettre en place un plan de garantie. D'autant plus que les Québécois en auront profité pendant quelques années, il ne faudrait pas qu'on s'en trouve privée pendant une période de deux ou trois ans.

J'avoue que, si vous avez une balise très précise que vous voulez nous suggérer, je suis très ouvert à ajouter une balise quant à des assurances qu'on pourrait donner au milieu que notre intention n'est pas d'en mettre en place en concurrence ou de

suspendre au-dessus des plans de garantie financière privés une épée de Damoclès, mais bien plus de se protéger et de protéger finalement ou ultimement le citoyen qui sera en tout temps assuré qu'il existera des plans de garantie.

**M. Crochetière:** M. le Président, dans notre présentation, on fait allusion à l'article 34 de la loi actuelle où on dit que la régie pourrait, dans les cas où la garantie approuvée ne satisfait plus, créer un nouveau fonds à ce moment-là. C'est quelque chose un peu dans le même sens qu'on voudrait voir introduire. Donc, c'est à partir du moment où on peut constater que les plans de garantie sont insuffisants ou ne couvrent pas à la satisfaction de la commission qu'on crée le nouveau fonds.

**M. Rochefort:** Cela pourrait peut-être être relié au règlement qui sera préparé.

**M. Crochetière:** Je n'ai pas actuellement la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction, mais il faudrait se référer à l'article 34 qui a des dispositions qui réfèrent à cela.

**M. Rochefort:** D'accord. À l'article 82 sur les cautionnements, nous sommes effectivement conscients que la rédaction qui a été faite à cet article est trop large, imprécise. Elle va au-delà de ce qui existe actuellement et pourrait prêter à confusion ou même à superposition éventuellement de certaines choses. Je vous informe immédiatement que nous allons reprendre simplement l'article qui existe dans la loi de la REC à cet égard et qui dit: "Un cautionnement visant à indemniser dans la mesure prévue par règlement les clients de l'entrepreneur en cas de fraude, de faillite ou d'insolvabilité de celui-ci", de façon à éviter toute confusion autour de cet article.

Quant au conseil d'administration de la Commission du bâtiment, dans un premier temps, vous nous dites: Quinze membres, c'est beaucoup de monde. Cela va faire un forum qui va probablement nécessiter la mise en place d'un comité exécutif qui, ultimement, se verra confier l'ensemble des pouvoirs qu'on voulait voir confier à la Commission du bâtiment elle-même. Je vous dirai qu'il faut, quand même, tenir compte de l'ensemble des intervenants qui sont directement concernés par le projet de loi. Je note, entre autres, la proposition que vous nous faites: six entrepreneurs, six représentants des associations les plus représentatives des entrepreneurs de construction et des corporations de métiers et trois personnes nommées par le gouvernement, mais qu'est-ce qu'on fait avec les propriétaires d'édifices publics qui sont

directement concernés par le projet de loi au niveau du Code de sécurité? Les professionnels du bâtiment ont, je pense, un rôle déterminant à jouer dans l'industrie de la construction, dans l'industrie du bâtiment au Québec. Est-ce qu'on les exclut de la Commission du bâtiment?

Quant au monde municipal - et on y reviendra tantôt - vous avez des demandes additionnelles à lui faire, mais je pense qu'il faut quand même reconnaître que le monde municipal a consenti à faire des concessions importantes quant aux droits et aux pouvoirs qu'il a actuellement au niveau de la normalisation. Justement, puisque, tel que vous le souhaitez et tel que beaucoup d'autres intervenants le souhaitent - notamment, le député de Pontiac y a fait également allusion - le monde municipal doit peut-être faire une deuxième étape concernant des normes supérieures, quand on prévoit la possibilité de déléguer au monde municipal des responsabilités concernant l'application des codes, précisément pour aller dans le sens de la simplification et de la modernisation du cadre de travail, pour éviter le chevauchement des inspections, les retards que cela occasionne souvent pour les entrepreneurs sur les chantiers, etc. Est-ce qu'on peut se justifier d'avoir une commission qui sera responsable de l'application de toute la Loi sur le bâtiment et où ces gens ne seraient pas présents? Moi, je pense qu'il est important qu'on retrouve à la commission, si on veut vraiment qu'elle assume toute ses responsabilités, toutes ses fonctions, des représentants de tous les secteurs d'activité, des groupes les plus directement concernés.

Si votre objection porte essentiellement sur le nombre, je vous dis immédiatement que cela créerait une situation où on serait peut-être obligé de réduire le nombre de représentants des associations d'entrepreneurs. Notre intention est de faire en sorte que les représentants des associations d'entrepreneurs et des corporations de métiers aussi se retrouvent en bon nombre au conseil d'administration de la Commission du bâtiment. Il est évident que, si on les retrouve en bon nombre et qu'on veut prévoir des sièges pour les propriétaires d'édifices, les municipalités et les professionnels, le nombre augmente d'autant. Je vous dirai là-dessus, quant au nombre toujours, que, si on additionne toutes les demandes pour avoir un siège à la Commission du bâtiment, c'est un amendement pour un chiffre assez astronomique qu'on va devoir faire. Évidemment, telle n'est pas notre intention. Nous, on croyait qu'un nombre de quinze nous permettrait, précisément, de créer un juste équilibre, une bonne représentation du milieu au sein de la commission.

M. Rousseau: C'est la raison pour laquelle, d'ailleurs, nous vous demandons de limiter ce nombre de sièges, parce qu'on sait qu'il y va y avoir un nombre incroyable de demandes. Mais on ne voudrait quand même pas qu'un propriétaire d'immeuble vienne se prononcer sur des critères de qualification ou sur la solvabilité d'un entrepreneur. Je pense qu'il a peut-être à se prononcer sur un élément ou une facette d'une question et non pas sur tous les éléments prévus à la loi. À ce moment-là, peut-être y a-t-il possibilité de trouver un moyen consultatif ou décisionnel en ce qui a trait aux éléments qui le touchent de très près, mais non pas par rapport à l'ensemble de l'industrie.

**Le Président (M. Lafrenière):** Est-ce que c'est dans le même sens? Oui.

**M. Crochetière:** Pour nous, la Commission du bâtiment devient d'une certaine façon, jusqu'à un certain point du moins, la corporation professionnelle des entrepreneurs, alors que les municipalités ont déjà d'autres contextes, d'autres cadres législatifs où elles peuvent s'exprimer. Les architectes, les ingénieurs, tous les autres professionnels ont déjà d'autres réseaux. Chez nous, la Commission du bâtiment devient l'organisme qui qualifie l'entrepreneur. Il n'appartient pas aux autres de venir statuer là-dessus.

**M. Rochefort:** Si je comprends bien le sens de vos deux interventions, l'aspect qui retient particulièrement votre attention quant à la présence d'autres intervenants à la Commission du bâtiment, c'est vraiment celui de la qualification.

**M. Crochetière:** La garantie financière et la garantie donnée par les entrepreneurs concernent essentiellement les membres de notre industrie et de notre secteur plus particulièrement.

M. Rousseau: Et aussi, effectivement, à cette commission, les décisions appartiennent à l'industrie et non pas à quelqu'un qui y travaille dans une certaine mesure ou qui est relié à cette industrie.

**M. Rochefort:** D'accord. J'aurais seulement un commentaire à propos de l'article 104. Lisez l'article 104. 5°. Tout ce qu'on dit, c'est que la commission pourrait favoriser... Article 104. 5: "La commission a pour objet de surveiller l'administration de la présente loi, notamment en vue d'assurer la protection du public." Excusez-moi, je vous ai lu l'article 103. Je reprends: "Pour la réalisation de son objet, la commission exerce, notamment, les fonctions suivantes: 5° favoriser la formation de personnes oeuvrant dans le milieu de la construction et

de la sécurité du bâtiment et l'information du public. " Donc, ce n'est pas une porte ouverte à passer par-dessus vos têtes pour réaliser des programmes de formation. Justement, encore là, dans la mesure où le milieu continuera à mettre en place et à assumer des responsabilités de plus en plus grandes en matière de formation des entrepreneurs, je pense que cela ne vient pas en opposition avec les dispositions du projet de loi qui visent à favoriser, donc, à s'assurer justement que cela se fasse. Je pense que cela est important.

Sur l'article 127, quant à l'inspection par les municipalités, dans l'hypothèse de la délégation de l'inspection quant aux aspects couverts par les plans de garantie, effectivement, je pense que vous soulignez quelque chose qui doit être regardé et qui pourrait être résolu notamment par des protocoles d'entente avec le monde municipal.

À l'article 164, quant à la loi sur l'économie de l'énergie, je prends bonne note de votre demande. Par contre, j'ai une question à vous poser, compte tenu de l'intérêt pertinent que vous manifestez eu égard à cette question. Pour plus de cohérence avec la position que vous exprimez, est-ce qu'on ne devrait pas ajouter cet élément à l'attestation de conformité - solidité, sécurité, salubrité - et aux normes de la loi sur l'économie de l'énergie<sup>7</sup>

**M. Crochetière:** On peut déjà, en vertu de la loi actuelle sur la conservation de l'énergie, en émettre un.

**M. Rochefort:** Pour plus de cohérence, on pourrait...

**M. Crochetière:** Quant à nous, ce n'était pas disparu. Et si on atteste la conformité au code, ce sera inclus, à mon avis, parce que désormais ces dispositions vont faire partie du code.

**M. Rochefort:** Oui, mais l'attestation, ce n'est pas le code en général.

**M. Crochetière:** Non, d'accord.

**M. Rochefort:** C'est là qu'il faudrait peut-être apporter un ajustement.

**M. Crochetière:** Cela va, c'est déjà une disposition à laquelle les membres, chez nous, s'assujettissent.

**M. Rochefort:** D'accord. Article 171, quant aux informations de nature confidentielle, je trouve que transmettre cela au ministre, c'est un peu lourd. Au président de la commission?

**M. Rousseau:** Je ne sais pas si c'est

lourd, mais je pense que l'an dernier, lorsque le ministre Guy Tardif nous a demandé de lui livrer toute l'information qui lui permette de se faire, je pense, une bonne opinion quant à la solvabilité et à la bonne marche de notre programme de garantie, nous avons d'emblée accepté sa demande, mais, évidemment, sous réserve que ce soit de nature confidentielle. Effectivement, c'est demeuré confidentiel.

C'est très évident qu'aussitôt que nos renseignements iront à la commission, peu importe à qui, le président, le premier vice-président et le deuxième vont les voir et, là, ça ne finira plus, tous les membres de la commission vont le savoir. Nous sommes en état de concurrence et je pense que c'est extrêmement important que l'on garde cette information. Nous ne sommes pas contre le fait de livrer de l'information à caractère public qui est connue de tout le monde, et même un peu plus, à la commission pour qu'elle soit en mesure de juger, quand même, mais je pense que, compte tenu que le ministre a à approuver les plans de garantie, l'étendue de la garantie et toutes les modalités de solvabilité, le rapport doit lui être remis puisque c'est lui qui a posé le jugement sur nos programmes de garantie.

**M. Rochefort:** En tout cas, je prends bonne note de vos représentations là-dessus, on va essayer de trouver une solution qui soit fonctionnelle et qui permette en même temps à la commission d'assumer ces responsabilités qu'on lui confie en fonction des plans de garantie.

Quant au financement, d'abord, je veux quand même attirer votre attention sur le deuxième alinéa de l'article 174. 3<sup>2</sup> qui dit: "Un règlement adopté en vertu des paragraphes 18<sup>0</sup> à 20<sup>0</sup> - cela concerne le financement - tient compte des coûts occasionnés à la commission par le type d'activités exercées par les différents entrepreneurs ou propriétaires de bâtiment, d'équipement destiné à l'usage du public ou d'installation non rattachée à un bâtiment. " Là-dessus, on est même en train d'essayer de rédiger un texte un peu plus serré qui ferait en sorte que chaque secteur d'activité spécifique serait responsable d'autofinancer ce que son secteur d'activité génère comme coûts à la Commission du bâtiment. Cela pourrait peut-être nous permettre d'aller un peu plus loin.

Quant à l'article 179, je vous dirai que le monde municipal, quant à moi, a fait des concessions très importantes, a manifesté de façon très concrète qu'il partageait notre souci à tous de simplifier la normalisation, de simplifier le travail des entrepreneurs quant au respect des différentes normes qui peuvent être édictées. Il faut bien voir qu'actuellement il pouvait faire des normes équivalentes avec toutes les situations que

vous nous avez décrites avec beaucoup d'éloquence quant aux problèmes que cela pouvait causer. Je pense qu'il faut quand même reconnaître positivement le pas important franchi par le monde municipal, sa disponibilité à aller plus loin ultérieurement et l'association éventuelle du monde municipal à la Commission du bâtiment. (11 h 45)

Donc, un meilleur contact, plus soutenu, plus fréquent avec les entrepreneurs de construction pourrait sûrement être un des éléments qui nous permettraient de franchir plus rapidement et plus conformément au désir du milieu ce nouveau pas que vous souhaitez voir franchi par le monde municipal. On pense qu'on pourra le faire aussi par une meilleure association non seulement des associations et des corporations de métiers, mais aussi du monde municipal quant à l'élaboration des normes qui régissent...

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le ministre, si vous voulez conclure, vous avez déjà dépassé votre temps de huit minutes.

**M. Rochefort:** Je m'excuse, M. le Président, mais c'est un mémoire volumineux. Quant à la Loi sur la protection du consommateur, je veux bien qu'on se comprenne. C'est au niveau des pratiques abusives qu'on "extensionne" les lois de protection du consommateur. On n'intervient pas sur les plans de garantie. Les derniers sont un élément majeur, nous le reconnaissons évidemment, au niveau de la protection du consommateur, mais ce n'est pas complet quant aux préoccupations que nous avons ici. On pense qu'il faut effectivement permettre à la loi de l'Office de la protection du consommateur, qui est un peu le régime régulier de la protection des consommateurs au Québec, de s'appliquer à un secteur où les Québécois sont moins bien protégés et, pourtant, où ils investissent beaucoup plus d'argent que dans les autres secteurs où ils obtiennent de la protection.

M. Crochetière: On n'est pas contre la protection recherchée. On demande que cela soit transféré à la commission. Actuellement, la Loi sur la protection du consommateur, dans son article 6, avait été conçue de façon à exclure l'immobilier. Au contraire, on vient modifier la notion de biens pour y inclure le secteur immobilier. Or, on craint que cela ne prenne de l'extension. Alors, on vous demande de retransférer ou de transposer les mêmes dispositions législatives, si vous croyez qu'il y a d'autres secteurs à protéger, à l'intérieur de ce projet de loi-ci.

**M. Rochefort:** Un dernier commentaire. Je voudrais que vous relisiez bien l'article 279: "La Commission du bâtiment doit

étudier la possibilité d'implanter un système intégré." Justement, nous partageons les mêmes préoccupations que vous pour faire en sorte que l'entrepreneur n'ait pas à indiquer à un paquet d'organismes ses déclarations de travaux.

Je m'excuse, M. le Président, du temps que j'ai pris, sauf qu'il s'agit d'un mémoire très considérable et volumineux qui manifeste une bonne connaissance, un bon vécu des problèmes sur le terrain et qui nécessitait, quant à moi, une attention peut-être un peu particulière. Je remercie encore une fois les représentants de leur présence parmi nous ce matin. Je peux vous assurer que, dans la mesure du possible, on va tenter de trouver les réponses les plus satisfaisantes possible aux différents points que vous avez soulignés.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Pontiac.

**M. Middlemiss:** Merci, M. le Président. Dans votre mémoire, vous indiquez une préoccupation concernant la composition de la commission, qui aurait un caractère de superstructure. Vous suggérez une composition de neuf membres: six proviendraient des associations ou des corporations, les trois autres, en assumant qu'on accepterait votre suggestion, seraient les deux vice-présidents, ainsi que le président. Le président, à cause d'une possibilité de conflit d'intérêts, ne peut pas être une personne qui a une entreprise de construction. Qui voyez-vous dans les nominations? De quels secteurs pourraient provenir les trois personnes - les deux vice-présidents et le président - pour compléter votre commission sur l'habitation?

M. Rousseau: C'est très difficile de répondre à cette question. À notre avis, ces nominations émanent du gouvernement et, si le gouvernement juge que le consommateur doit être protégé ou doit être vigilant en regard de ce qui le touche particulièrement comme mesure, peut-être que, par le biais de ces deux vice-présidents, le consommateur serait représenté. Nous n'avons absolument aucune objection si c'est sur cette base-là que l'on fonctionne. C'est clair et net que plus on élargit le nombre de membres, plus on permet aux intervenants d'être présents au niveau de cette commission. Comme nous le mentionnions tout à l'heure, nous ne voulons pas que l'on commence à mêler les relations du travail, que l'on commence à mêler tous les problèmes des municipalités, tous les problèmes de propriétaires d'immeubles, etc. À un moment donné on n'en finira plus, on ne parlera plus de construction, mais de tout et de rien. C'est simplement ce que nous désirons faire remarquer, qu'en limitant une structure à un petit nombre on est assuré que l'industrie de

la construction permettra le bon fonctionnement de cette organisation.

**M. Middlemiss:** Le président devra sûrement, de préférence, être quelqu'un qui a été associé de près à la construction afin qu'il puisse comprendre. Dans le domaine où vous travaillez, cela prend quelqu'un qui comprend la situation qui existe et ce serait préférable que ce soit quelqu'un qui ait une expertise ou une expérience dans ce domaine-là.

**M. Rousseau:** Ce que nous voulons, c'est simplement quelqu'un qui est intelligent et capable de comprendre le gros bon sens.

**M. Middlemiss:** C'est bien. Ma préoccupation, c'est que le prédécesseur du présent ministre a adopté ici au Québec le Code national du bâtiment. Comme la majorité des municipalités avait adopté ce code, pour rendre cela uniforme et enlever un peu l'effet de tour de Babel qui existait, on l'a adopté. Avez-vous une préférence, vous?

**M. Crochetière:** L'an dernier, si mes souvenirs sont exacts, ce qui s'est produit, c'est que le code québécois n'avait pas été révisé, alors que le Code national du bâtiment était plus à jour. Dans les discussions qu'on a eues avec les représentants du ministère, je crois que leur base de travail demeurait encore le Code national du bâtiment. Du moins, ce sont les renseignements qui nous ont été fournis.

Dans ce contexte, si on l'appelle code québécois ou quelque code que ce soit, si cela reprend substantiellement les mêmes normes, la même codification que celles du Code national du bâtiment, je n'y vois pas d'inconvénient. Les entrepreneurs sont familiers avec ces normes. S'il s'agissait de l'implantation d'un nouveau code distinct, évidemment on se ramasserait encore une fois avec une dualité de normes, en plus des dérogations que les municipalités pourraient y apporter. Dans ce contexte, cette fois, on s'y opposerait. Si on nous assure qu'on va travailler à partir du même code, il n'y a pas de problème, quant à nous.

**M. Middlemiss:** Peut-être que je pourrais poser la question au ministre: Est-ce l'intention de continuer avec le Code national du bâtiment?

**M. Rochefort:** Absolument, M. le Président. L'intention du gouvernement est de poursuivre sur la lancée positive qu'on a connue l'an dernier en adoptant le Code national du bâtiment, sauf qu'il y a deux éléments qui doivent, quand même, être pris en considération. Je pense qu'on ne peut pas s'engager bêtement, formellement, automa-

tiquement à faire en sorte que ce soit uniquement le Code national du bâtiment qui soit le code de construction du Québec. Par exemple, on a des dispositions particulières qui s'en viennent au niveau de l'accessibilité des personnes handicapées aux édifices publics. Or, c'est évident qu'on devra inclure cela au code.

Deuxièmement, précisément, le milieu - je pense que le gouvernement y a répondu positivement par le projet de loi qui est actuellement discuté - nous demande d'être associé, nous demande de mettre en place des mécanismes de concertation quant à l'élaboration des codes et ces choses-là. Nous pensons que, avant de décréter le nouveau Code national du bâtiment 1985 comme code québécois, il y a peut-être lieu de consulter un peu le milieu pour voir s'il y a un certain nombre de nuances, d'ajustements, de petites choses qui devraient être vues. Mais il est clair que notre intention est de faire en sorte que le Code de construction, le Code de sécurité, ce soit le Code national du bâtiment. C'est bien évident qu'on n'a pas l'intention de se distinguer pour se distinguer.

**M. Rousseau:** Je ne pense pas qu'on ait trop de problèmes là-dessus, puisque sur le Code national du bâtiment nous sommes représentés. Donc, lorsqu'il s'agira d'analyser peut-être cette nouvelle formule, on pourra apporter les ajustements nécessaires.

**M. Rochefort:** Si vous le permettez, compte tenu de la réponse de M. Rousseau, je dirai qu'effectivement aussi, dans la mesure où peut-être le Québec pourrait être encore mieux représenté, peut-être directement ou officiellement par la Commission du bâtiment éventuellement, à l'organisme fédéral qui élabore le Code national du bâtiment, cela nous assurerait peut-être encore une plus grande rapidité dans l'intégration du Code national du bâtiment au code québécois.

**M. Middlemiss:** Merci. Aussi, vous semblez avoir certaines oppositions au programme de contrôle de la qualité des travaux, dans l'article 19. Quelles sont vos préoccupations?

**M. Rousseau:** En fait, nous avons chez nous un programme de garantie dans le domaine des maisons neuves et aussi un programme de garantie dans le domaine de la rénovation. Si, demain, ces garanties deviennent obligatoires pour toute construction qui se fait dans le secteur de l'habitation, vu que nous en assumons, à toutes fins utiles, la responsabilité - enfin nous sommes cautions des erreurs peut-être de nos entrepreneurs - nous allons les corriger. Or, même si effectivement le

constructeur dit qu'il va avoir une formule d'autocontrôle, à toutes fins utiles, s'il y a une erreur, on devra payer quand même. Puis, même s'il ne le fait pas, on va être obligés de payer quand même puisqu'on aura attesté, dans un premier temps, que cet entrepreneur est compétent et que aussi, par voie de conséquence, il est en mesure d'émettre une garantie au consommateur. Or, ce serait un élément additionnel qui serait, à toutes fins utiles, une imposition du genre réglementation. Si cette mesure est très souple et qu'elle est faite par l'industrie, là c'est un autre monde.

Le Président (M. Lafrenière): M. le député d'Outremont. Pardon. Allez-y.

M. Crochetière: Du fait précisément qu'il y a ces mécanismes de garanties et cette obligation de fournir une attestation de conformité, nous présumons que nos gars vont voir à ce que les travaux soient conformes aux normes sans l'obligation d'une réglementation qui pourrait être lourde à supporter. Pour quelques inconséquents, il ne faudrait pas assujettir l'ensemble de l'industrie à de nouvelles procédures administratives. C'est juste ça qu'on craint. Ce n'est pas, si vous voulez, faire une vérification de leurs travaux. Nous, on pense qu'ils la font.

M. Rousseau: Dans les faits, cela se traduit de la façon suivante. Chez nous, nous n'avons que de bons entrepreneurs; les mauvais entrepreneurs, on les renvoie, ce n'est pas compliqué, puis on paie la note à cause des dommages qu'ils ont faits. C'est pour cela qu'on dit: Formule d'autocontrôle, attestation de conformité, tout cela tourne, à la fin, à celui qui paie, et c'est nous autres.

M. Middlemiss: Après cette pause publicitaire, j'aimerais que vous nous expliquiez l'impact d'assujettir le domaine de la construction à la Loi sur la protection du consommateur, à l'article 6b qui éliminait l'immeuble. Quelles sont les conséquences?

M. Crochetière: Écoutez, ce qu'on craint, je vais vous donner un exemple, c'est ce dont je parlais tantôt. Actuellement, les entrepreneurs en rénovation - d'accord - sont assujettis à la Loi sur la protection du consommateur et à la formule de permis de vendeur itinérant et au cautionnement en plus dans certains cas où... On dit dans la loi, par exemple, fournir des portes et fenêtres, isolation, revêtement, toiture. Là, il y a des gens de l'Office de la protection du consommateur qui viennent dire: Quand l'entrepreneur prend même un contrat général de services et de fournitures, il est assujetti. Vous appelez un entrepreneur en

rénovation et vous lui dites: Tu me refais ma maison au complet, y compris les portes et fenêtres. Là, il y a des membres de l'Office de la protection du consommateur qui veulent étendre la portée de leur loi pour dire: Tu vas venir chercher un permis de vendeur itinérant et un cautionnement là-dessus. Pourquoi?

Actuellement, de toute façon, la loi - c'est très imprécis - ne parle que de meubles et non pas d'immeubles. Là, avec les modifications qu'ils viennent d'apporter, est-ce qu'ils vont vouloir aller plus loin? Pourquoi? En contrepartie, dans la loi sur la Commission du bâtiment on dit: Ces travaux-là, vous allez être obligés d'en fournir une attestation de conformité et de les garantir au consommateur. On est prêt à fournir des formules de contrats standards imposées à tout le monde. C'est quoi, les procédures abusives? Si on considère qu'en plus on devrait permettre aux tribunaux d'aller au-delà des textes de loi pour considérer une preuve testimoniale dans les cas d'abus, qu'on le fasse dans cette loi-ci. Pourquoi nous assujettir encore à deux lois pour la même protection du même public avec deux cautionnements distincts? C'est cela qu'on craint.

M. Middlemiss: Quelles seraient les conséquences? Cela veut dire que, si on vous soumet à cela, vous êtes obligés d'accepter la clause de dix jours, un entrepreneur peut donner un prix et le consommateur a droit...

M. Crochetière: Même à l'intérieur de cette loi-ci, dans les cas qui seraient assujettis à des dispositions particulières, mais juste pour la fourniture des matériaux pour les vendeurs itinérants, pas de façon générale.

M. Middlemiss: N'y a-t-il pas des cas jusqu'à maintenant où il y a des gens qui ont fait de la rénovation ou de l'isolation et qui sont assujettis à la clause de dix jours et où les travaux ont été faits avant la période...

M. Crochetière: Quand ce sont des vendeurs itinérants.

M. Rochefort: Quand ce sont des vendeurs itinérants, d'accord. Quand il s'agit de la même...

M. Middlemiss: Oui, mais cela vous assujettirait tous à cette chose-là.

M. Rochefort: Non, parce que ce ne sont pas des vendeurs itinérants.

M. Crochetière: Ils le sont déjà lorsqu'ils vont à l'extérieur de leur place d'affaires transiger avec un consommateur pour la vente de portes et fenêtres, par

exemple. Actuellement, ils sont assujettis à la Loi sur la protection du consommateur. Cela leur prend leur permis de vendeurs itinérants et la clause de retrait ou de dédit au consommateur dans ces cas-là. D'accord? On ne veut surtout pas étendre la portée de la clause de dédit ou de retrait, que ce soit bien clair. Là où ils sont déjà assujettis, on dit: Rapatriez-le, rapatriez les textes législatifs, mais ne nous assujettissez pas à deux juridictions pour les mêmes travaux, pour le même consommateur.

**M. Middlemiss:** C'est bien.

(12 heures)

**M. Fortier:** Le coeur qui va faire marcher toute cette loi, c'est la commission à l'article 104. Bien sûr on parle de la Commission du bâtiment. On s'aperçoit que les lois qui sont modifiées, qui seront soumises à cette nouvelle loi touchent les appareils sous pression, la distribution du gaz, l'économie d'énergie. Cela ne touche pas seulement le bâtiment résidentiel, ça touche l'industriel et ça touche les équipements dont les plans et devis sont faits par des ingénieurs-conseils, en particulier, qui sont soumis présentement à l'autorité gouvernementale. Si je comprends bien, dorénavant, ils seront soumis à l'autorité de cette commission.

Vous avez souligné, dans votre mémoire, l'inquiétude que vous avez de voir que le conseil d'administration de cette commission, d'après vous, sera un peu trop considérable et vous recommandez un nombre plus limité de gens. Vous avez touché aux objets, fonctions et pouvoirs de la commission, et vous avez émis la crainte qu'il s'agisse là d'une autre CSST; l'amplitude qui est donnée à la commission pourrait engendrer des coûts assez importants pour l'avenir. Je pense que, si le but est de protéger le consommateur ou d'assurer certaines normes, c'est certainement une crainte qui doit être partagée par tous, parce que je ne pense pas que ce soit le but de qui que ce soit d'ajouter aux coûts d'une façon démesurée.

À cause de cela, compte tenu de l'ampleur même de la loi, je me demandais, à l'article 104, quelles sont les responsabilités que vous lui verriez d'une façon spécifique. Le ministre, tout à l'heure, disait: Cinquièmement, ce n'est pas trop grave, c'est juste favoriser la formation de personnes. Si on veut restreindre la commission à ce qu'elle devrait faire... Lorsqu'on étudie toutes les sociétés d'État, on s'aperçoit qu'à moins que le mandat ne soit très explicite et très limité, qu'elles s'enfargent dans une multitude d'activités où elles ne devraient pas aller.

J'aimerais vous demander quelles sont les responsabilités plus spécifiques que vous lui reconnaîtriez, en prenant premièrement,

deuxièmement et troisièmement.

**M. Crochetière:** Nos remarques visaient particulièrement le secteur de l'habitation. On ne peut pas établir quels sont les pouvoirs de la commission pour l'ensemble des travaux. C'était axé là-dessus. Maintenant, à l'article 104, lorsqu'on parle de vérifier et contrôler l'application de sa loi, c'est tout à fait normal.

Par ailleurs, ces éléments de l'article 104 réfèrent à d'autres articles qui, eux mêmes, sont plus restrictifs dans leur application, comme quand on parle de "favoriser la délégation de ses fonctions aux organismes"...

**M. Fortier:** Vous n'avez pas d'objection au premièrement, d'accord; le deuxièmement, "contrôler la qualification des entrepreneurs", vous êtes d'accord?

**M. Crochetière:** Oui, évidemment.

**M. Fortier:** Troisièmement, les ententes administratives, vous êtes d'accord?

**M. Crochetière:** On a fait des remarques tantôt. On a circonscrit le cadre des ententes administratives qu'on voudrait voir adopter par le gouvernement quant à la reconnaissance de la formation des associations traditionnelles, aussi quant aux organismes municipaux, la restriction. On n'en a pas discuté dans l'étude de l'article 104, mais on en a discuté dans l'application des autres articles relativement au secteur de l'habitation.

**M. Fortier:** Quoique quatrièmement dit: "favoriser la délégation de ses fonctions aux organismes municipaux et régionaux", mais là, vous ajoutez d'autres organismes qui, présentement, oeuvrent dans d'autres secteurs.

**M. Crochetière:** La question de la délégation a aussi été discutée et, à la suite de rencontres préalables, on a demandé au gouvernement ou au législateur de restreindre la délégation des pouvoirs de la commission, notamment tous ceux qui avaient déjà été discutés concernant les fonctionnaires. Aujourd'hui on a bien limité les pouvoirs de délégation et ceux-là nous satisfont.

**M. Fortier:** Quand on parle de délégation, est-ce que vous pourriez être plus explicite?

**M. Crochetière:** À un moment donné, par exemple, on permettait à la commission de déléguer ses pouvoirs à des fonctionnaires. À ce moment-là, on a dit: Non, il n'est pas question que des fonctionnaires viennent établir, par exemple, les pouvoirs de

supervision et d'ordonnance sur un chantier quelconque. À la suite de cela, il y a eu des restrictions et l'article 115 est exclu, les articles 124, 125 et 126, si je me souviens bien.

**M. Fortier:** Ce sont des représentations que vous avez faites sur le projet de loi antérieur.

**M. Crochetière:** C'est ça. À partir de ce moment-là, quant à nous, pour notre secteur d'activités, les autres articles viennent restreindre les pouvoirs de délégation et correspondent à nos besoins, si vous voulez.

**M. Fortier:** Si on continue dans les autres alinéas de l'article 104, vous avez fait des commentaires sur le cinquièmement...

**M. Crochetière:** L'alinéa 5 sur la formation telle quelle.

**M. Fortier:**... et là, vous posez des questions à savoir si ça devrait être là, oui ou non. Sixièmement, cela va sans dire; septièmement aussi, j'imagine; huitièmement, neuvièmement, dixièmement et onzièmement, ça va sans dire, j'imagine.

**M. Crochetière:** C'est ça.

**M. Fortier:** En fait, les articles les plus importants sont 104, alinéas 1, 2, 3 et 4.

**M. Crochetière:** Les alinéas 1, 2, 3, 4 et 5 où, déjà, on a fait des représentations. On retrouve la portée ou la restriction de ces pouvoirs-là dans d'autres articles.

**M. Fortier:** De quelle façon voyez-vous l'administration de cette commission? Il va s'agir d'une commission gouvernementale j'imagine, donc où les employés vont être de la fonction publique. Effectivement, les employés qui sont déjà en place seront mutés à cette nouvelle commission. Avez-vous des recommandations à faire sur l'organisation tangible de la commission comme telle, une fois qu'elle sera constituée?

**M. Rousseau:** Il est bien difficile de répondre à cette question. Pour nous, lorsqu'il s'agit de refondre deux organismes dans un, il y a certainement des gens de trop quelque part. On ne peut pas avoir deux directeurs généraux, etc. À ce moment-là, il appartiendra au gouvernement de décider à ce chapitre-là. Ce que nous voulons, c'est que cette régie ou cette nouvelle commission ait un caractère très pratique. C'est la raison pour laquelle on dit que cette commission, si elle est gouvernée par des entrepreneurs, fonctionnera un peu probablement comme l'entreprise. C'est un

peu dans ce cadre-là.

**M. Fortier:** Oui, mais tout de même on va transposer dans cette commission tous les avantages et désavantages de la fonction publique: permanence de l'emploi et structures qui existent présentement. Lorsque vous dites qu'elle sera dirigée par des entrepreneurs, ils devront apprendre à dialoguer avec des syndicats de la fonction publique qui, eux, ont leur mot à dire dans une restructuration possible.

**M. Rousseau:** Quant à nous, ce qu'on demande à la commission, c'est de rapatrier certains pouvoirs. Quand je dis "on demande", je veux dire les associations patronales, à tout le moins, l'association provinciale; on pense qu'on est en mesure d'attester la compétence de nos entrepreneurs, et aussi nous administrons la garantie financière. À ce moment-là, il lui reste comme mission et comme responsabilité de voir à ce que tout se passe très bien. Donc, cette fonction publique devrait normalement non pas grossir, mais rapetisser et se réduire à sa plus simple expression.

**M. Fortier:** Autrement dit, vous dites qu'il serait normal d'avoir des exigences, mais pour s'assurer que les exigences soient remplies il faut faire plus confiance...

**M. Rousseau:** Oui.

**M. Fortier:**... aux associations et aux organisations qui existent présentement.

**M. Rousseau:** En fait, le projet de loi c'est la responsabilisation du milieu. On dit: Si vraiment vous voulez la responsabilisation du milieu, donnez-lui des pouvoirs et faites-lui confiance. Pour nous, la responsabilisation, c'est synonyme effectivement de confiance, donc, le moins de réglementation possible, le moins de carcans, mais laisser l'entreprise s'autodiscipliner. Compte tenu qu'on aura à payer les coûts - on parle bien du secteur de l'habitation; nous ne parlons pas d'autres secteurs - compte tenu que nous offrons toutes les garanties financières pour tout ce qui va se faire dans le domaine de l'habitation et compte tenu aussi qu'on paiera les pots cassés si jamais l'entrepreneur fait défaut, à ce moment-là laissez-nous fonctionner.

**M. Fortier:** Merci.

Le **Président (M. Lafrenière):** D'autres questions?

**M. Bordeleau:** Seulement une petite question.

**Le Président (M. Lafrenière):** Deux minutes.

**M. Bordeleau:** Je peux m'arranger avec deux minutes, si on n'a pas de temps. C'est concernant - je pense que le ministre en a traité tantôt - l'article 17. Vous mentionnez: Les fabricants de bâtiments usinés, en devant fournir une attestation de conformité des travaux, sont donc traités différemment. Je sais que vous représentez les fabricants de bâtiments usinés. S'opposent-ils eux-mêmes à fournir une attestation comme telle?

**M. Crochetière:** Non. La difficulté là-dedans, c'est que, d'une part, si on les traite comme entrepreneurs spécialisés, c'est-à-dire comme fournisseurs de matériaux à un entrepreneur général, pourquoi seraient-ils assujettis à une exigence plus grande? De toute façon, l'entrepreneur général, sur ses chantiers, sera obligé de donner une attestation de conformité. Pourquoi devraient-ils eux-mêmes en émettre une en plus, sinon sur requête, comme dans le cas des entrepreneurs spécialisés?

**M. Bordeleau:** Oui, mais...

**M. Crochetière:** Je suis entrepreneur général et je transige avec les fabricants A, B et C. Je vous vends une maison, ce n'est pas un module que je vous vends, mais une maison, d'accord? Je vous la vends et je vous donne une attestation de conformité. Je pourrais demander à mon fournisseur qu'il me remette une attestation de conformité, de la même façon que, si je transige à pied d'oeuvre avec un entrepreneur spécialisé, je peux lui demander qu'il me remette une attestation de conformité. Dans le texte actuel, ce qu'on soulignait, c'est que dans tous les cas le fabricant sera obligé, contrairement à l'entrepreneur spécialisé, et qu'en plus sa garantie ou sa conformité sera plus étendue. C'est cela qu'on faisait remarquer.

**M. Bordeleau:** J'imagine que cela peut même être un avantage pour un fabricant de maisons usinées de fournir une attestation sur ces maisons, quitte à ce que l'entrepreneur général ou celui qui installe les maisons en fournisse une aussi.

**M. Crochetière:** Si c'était vraiment un avantage voulu, ils pourraient le faire sans une loi.

**M. Bordeleau:** Peut-être, mais ce que je voulais savoir, en fait, c'est si les fabricants eux-mêmes s'y opposaient.

**M. Crochetière:** Je crois qu'Hugues peut en parler. Hugues travaille plus particulièrement là-dessus. Pardon?

**M. Bordeleau:** Vous m'avez dit qu'ils ne s'opposaient pas nécessairement.

**M. Crochetière:** Non, non. J'ai dit que les représentations qu'on faisait étaient dans le sens des demandes qu'ils nous avaient formulées. Mais c'est Hugues Moisan qui travaille plus particulièrement avec l'Association des fabricants de maisons usinées. Alors, Hugues, si tu veux faire valoir leur position.

**Le Président (M. Lafrenière):** Rapidement, s'il vous plaît, parce qu'on dépasse largement notre temps.

**M. Moisan (Hugues):** En fait, c'est que, parce que leur processus de production permet plus...

**Le Président (M. Lafrenière):** Par respect pour les autres.

**M. Moisan:**... de contrôle de la qualité, etc., parce qu'ils sont dans une usine, pourquoi les obliger à donner plus de garantie, alors que les autres... Parce qu'en fait, les maisons, une fois qu'elles sont rendues dans le champ, doivent être équivalentes. Ce sont des normes minimales qu'on émet dans le projet de loi. Tout le monde doit s'astreindre à cela. Et si les gens veulent en faire plus, que ce soient eux, de leur propre chef, qui le fassent. L'intérêt public est sauvegardé. On vient de régler le problème en mettant des normes minimales.

**Le Président (M. Lafrenière):** On vous remercie de votre participation et j'appelle la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec.

#### COMMUNIQUE

Je demanderais au porte-parole de s'identifier et d'identifier les personnes qui l'accompagnent. Aussi, je voudrais vous rappeler qu'on aimerait que ce soit 20 minutes pour la présentation du mémoire et 20 minutes de chaque côté, le côté ministériel et l'Opposition.

**M. Cadorette (Claude):** Merci. Claude Cadorette, directeur général. Je voudrais vous présenter les gens à notre table. À mon extrême gauche, M. Yvon Lajoie, qui est président de la section centre; Me Louise Caron, Me Jean Morin, M. Miche! Boileau qui a piloté le dossier depuis le début; le président provincial, M. Normand Bureau; à mon extrême droite, M. Maurice Prince, qui a participé à la préparation du mémoire, M. Rémy Gosselin, président de la section centre.

M. le Président, M. le ministre, M. le sous-ministre, M. Middlemiss, madame et

MM. les députés, je demanderais à notre président provincial de commencer avec le préambule. M. Normand Bureau.

Le Président (M. Lafrenière): M. Bureau.

**M. Bureau (Normand):** M. le Président, M. le ministre, M. le député de Pontiac, mesdames, messieurs les députés, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec regroupe quelque 2300 entrepreneurs en installation de tuyauterie. Cette corporation, créée par une loi en 1949, s'est occupée de la qualification des entrepreneurs en installation de tuyauterie de leur faire passer des examens, de les former, de les discipliner à partir de sa création jusqu'en 1980. C'est seulement le 1er avril 1980 que la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie a été modifiée pour retrancher la qualification parmi les tâches de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec. Néanmoins, à cette date, il fut encore indiqué dans cette même loi que c'était la corporation qui faisait passer des examens à ses membres. La Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec est donc l'une des corporations ou associations les plus compétentes pour analyser le projet de loi 53 à cause de son expertise acquise au cours des quelque 35 dernières années.  
(12 h 15)

Depuis bien longtemps, la corporation s'occupe de responsabiliser ses membres. Depuis bien longtemps, elle désire que des normes communes soient fixées. Depuis bien longtemps, elle privilégie l'adoption d'un code de construction. Depuis bien longtemps, ses membres sont régis dans la majorité de leurs activités par le Code de plomberie. Depuis bien longtemps, enfin, la corporation se plaint de la multiplicité des différents intervenants, tels le Bureau des examinateurs en installation de tuyauterie, la Régie de l'électricité et du gaz, la Régie des entreprises de construction du Québec, la Direction générale de l'inspection, le ministère du Travail, le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur, etc.

Aussi, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec s'est plainte à plusieurs reprises du fait que, dans une large mesure, plusieurs normes, plusieurs décisions, plusieurs règles étaient fixées ou déterminées par des gens qui n'appartiennent pas au milieu de la construction. La corporation prétend qu'il est beaucoup plus sage pour l'État de laisser le milieu de la construction s'autodiscipliner, s'auto-réglementer, quitte à n'intervenir qu'en cas d'absence de réglementation suffisante ou de discipline adéquate, et quitte à surveiller la façon dont le milieu s'acquitte de ses

tâches vis-à-vis du public en général.

Enfin, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec s'est occupée depuis déjà plusieurs années des plaintes provenant des consommateurs, d'un système d'arbitrage de comptes et a surveillé les dossiers de façon que les consommateurs puissent être indemnisés si l'un de ses membres était en faute. La corporation a, dans différentes représentations, privilégié la création d'un fonds d'indemnisation, d'un système d'assurance-indemnisation minimale qu'il a toutefois été difficile de mettre en application en l'absence d'une obligation analogue pour les autres entrepreneurs.

Ainsi, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec est donc tout à fait favorable au projet de loi 53 qui a l'extrême avantage de régler d'une façon satisfaisante plusieurs des difficultés et des lacunes soulignées par le passé et dont il est brièvement fait état précédemment. La corporation est certaine que cette réforme constituera une amélioration pour l'industrie, surtout qu'elle favorisera partout l'autodiscipline.

Plusieurs documents, qui sont parvenus à la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec avant le dépôt de loi, documents de travail ou avant-projets de loi, ont été discutés par plusieurs entrepreneurs membres de notre corporation réunis en comité. Le contenu principal du projet de loi lui-même fut communiqué aux membres de la corporation réunis en assemblée générale vendredi et samedi derniers, au Château Champlain, à Montréal, et le projet de loi 53 rencontre tout à fait leur approbation. Il s'agit d'une réforme voulue et acceptée, que nous espérons voir adopter dans les prochains jours.

Nous jugeons les garanties que le législateur exige dans le projet de loi comme étant normales. Nous jugeons également défendable la proposition de faire supporter les coûts relatifs à l'industrie de la construction par les consommateurs de travaux de construction plutôt que par l'ensemble des contribuables. Nous convenons que le projet de loi, dans une large mesure, n'est qu'un cadre et que nous ne serons bien informés quant aux obligations réelles que lorsque la réglementation que le projet de loi autorise à adopter sera connue.

Nous aurions bien aimé que le projet de loi 53 soit plus explicite sur certains points. Cependant, nous devons admettre qu'il contient déjà près de 300 articles et qu'il est tout aussi explicite que bien d'autres lois semblables qui n'énoncent que des règles générales et qui prévoient un pouvoir de réglementation fort important. Il est évident que la corporation soumettra d'importantes représentations lorsqu'il y aura exercice du pouvoir réglementaire, après l'adoption de la loi.

Dans le présent mémoire, que la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec a déposé et que vous avez en main, la corporation propose quelque vingt recommandations qui ne remettent aucunement en cause la substance du projet de loi, les principes et règles qu'il privilégie. Plusieurs des recommandations de la corporation peuvent être qualifiées de techniques et ont été présentées au sous-ministre et aux fonctionnaires; elles ne visent qu'à améliorer des textes et à corriger certaines lacunes remarquées.

Dans ce mémoire, la corporation se prononce en faveur de l'adoption de la loi 53. Nous nous limiterons à vous lire le court résumé du présent mémoire, avec quelques explications jugées nécessaires, et nous réponderons aux questions que vous voudrez bien nous poser le cas échéant. Merci.

M. Cadorette: Avec votre permission, M. le Président, j'aimerais demander à M. Michel Boileau de vous présenter le résumé.

**M. Boileau (Michel):** M. le Président, M. le ministre, mesdames et MM. les députés, dans le mémoire annexé du présent résumé, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec se prononce en faveur de l'adoption du projet de loi 53 tout en soulignant dans les deux premières pages les responsabilités accrues et les nouveaux fardeaux que cette loi imposera à ses membres et aux entrepreneurs en général.

La Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec indique que ces nouvelles responsabilités seront acceptables parce que le projet de loi contient des dispositions laissant entendre que les entrepreneurs ne feront pas face à une bureaucratie plus grande, mais que le milieu de la construction sera plutôt invité à s'autodiscipliner par le biais des corporations ou associations de construction dont les entrepreneurs sont membres.

La Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec souligne, aux pages 3 et 4 de son mémoire, les nouvelles contraintes qui lui seront imposées ou les contrôles que l'État exercera sur elle dorénavant. Elle indique qu'elle est d'accord pour que ses actes soient publics et contrôlés par l'État.

Par la suite, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec soumet 19 recommandations de modifications à différents articles contenus dans le projet de loi, aux pages 5 à 26 du mémoire.

Les modifications suggérées sont d'abord quant à la partie du projet de loi 53 qui modifie la loi constitutive de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec, soit la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie. Ces suggestions se retrouvent aux pages 5 à 17

du mémoire. Les modifications suggérées visent:

à ce que le statu quo soit conservé quant aux droits des propriétaires d'édifices publics à l'égard de travaux d'installation de tuyauterie (Recommandation 1, pages 5 à 7 inclusivement):

à ce qu'il soit remédié à une incohérence et à une contradiction qui existent à l'intérieur du projet de loi 53 quant à l'assujettissement de son chapitre IV aux entrepreneurs qui exécutent des travaux d'installation de tuyauterie (Recommandation 2, pages 7 à 9 inclusivement):

à ce que la composition de son conseil d'administration qui est suggérée à l'article 235 soit quelque peu différente (Recommandation 3, pages 9 à 11 inclusivement):

à ce que les pouvoirs du membre du conseil d'administration désigné ou nommé par la commission soient légèrement différents de ce qui est suggéré à l'article 236 (Recommandation 4, pages 11 et 12):

à ce que la disposition prévoyant la façon de combler une vacance en cours de mandat d'une personne déléguée ou nommée par la commission, au même article 236, soit légèrement modifiée (Question de concordance):

à ce que la composition de son comité exécutif soit légèrement différente de ce qui est suggéré au même article 236 (Recommandation 6, page 13):

à ce que l'article traitant de la façon de combler une vacance parmi les membres de son comité exécutif soit légèrement modifié (Recommandation 7, pages 13 et 14 inclusivement):

à ce que la disposition prévoyant la propriété des amendes perçues figurant à l'article 241 soit modifiée pour être conforme à ce que l'on retrouve dans d'autres lois semblables (Recommandation 8, pages 14 et 15):

à ce que l'article 242 soit modifié pour qu'en soit retranché le paragraphe suggéré devant être numéroté 29. 2 qui traite de droits acquis qui, selon la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec, devraient être considérés comme étant maintenant perdus (Recommandation 9, pages 15 à 17 inclusivement).

Ensuite, les modifications suggérées ont trait à des articles qui se retrouvent dans ce qui sera la Loi sur le bâtiment si le projet de loi est adopté, soit aux articles 1 à 202. Les suggestions de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie visent:

à ce que les articles 44 et 6 qui traitent du constructeur-propriétaire soient modifiés afin que les cas où une licence de constructeur-propriétaire pourra être accordée soient plus restrictifs. Un nouvel article est aussi suggéré, qui pourrait être numéroté 44. 1 (Recommandations 10, 11, 12

et 13, pages 17 à 21 inclusivement):

à ce que les articles 48 et 57 qui traitent du nombre de licences qu'une personne peut détenir soient rédigés d'une façon différente (Recommandation 14, pages 20 et 21):

à ce que le paragraphe 7 de l'article 64 soit modifié afin qu'un nouvel article, qui pourrait être numéroté 64. 1, soit ajouté pour qu'il soit clair que le titulaire d'une licence voit cette licence être suspendue tant qu'il n'a pas remboursé le plan de garantie qui a payé à ses lieu et place (Recommandation 15, pages 21 et 22):

à ce que l'article 70 soit modifié pour qu'il ne soit pas permis au syndic à une faillite ou à une liquidation d'obtenir une licence (Recommandation 16, page 22):

à ce que des dispositions soient prévues dans la Loi sur le bâtiment, aux articles 86 à 89, pour qu'il y soit prévu que la commission est formée d'entrepreneurs membres des corporations et associations de construction représentatives (Recommandation 17, pages 22 et 23):

à ce que le financement de la commission ne soit pas basé, même partiellement, sur la masse salariale (Recommandation 18, pages 23 et 24):

à ce qu'il soit prévu dans la Loi sur le bâtiment, peut-être par l'ajout d'un article numéro 9. 1, que les dispositions de cette loi sont d'ordre public (Recommandation 19, pages 24 et 25).

En conclusion, aux dernières pages du mémoire, la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec fait valoir très brièvement son expertise et ses structures.

Les points que nous aimerions peut-être soulever aujourd'hui ne sont pas les 19 points, mais simplement quelques-uns, comme les articles 224 et 238 à la" page 5, modifiant les articles 1 et 15 de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie.

À l'article 224, il y a abrogation des paragraphes 12 et 13 de l'article 1. À l'article 238 du projet de loi, il y a modification au paragraphe c) de l'article 15.

La Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie, dans sa rédaction actuelle, empêche un propriétaire d'édifice public qui n'est pas entrepreneur d'exécuter des travaux de construction d'installations de tuyauterie à l'aide de ses employés ou apprentis réguliers. Avec les modifications suggérées par le projet de loi, il sera maintenant possible aux propriétaires d'édifices publics d'obtenir une licence de constructeur-propriétaire quant à des travaux de construction d'installations de tuyauterie. Il s'agit d'un changement important qui n'est pas heureux.

L'entrepreneur doit se qualifier et est soumis à plusieurs contrôles et à plusieurs restrictions. Il est assujéti aux dispositions d'une convention collective à laquelle il est

tenu d'adhérer ou à un décret. Les salaires à être versés par les entrepreneurs dans l'industrie de la construction ne sont pas fixés suivant les règles d'un marché libre. Il est déloyal de permettre à des propriétaires d'édifices publics, tels des hôpitaux, des commissions scolaires ou des corporations privées, de faire exécuter par des salariés à leur emploi des travaux de construction autres que des travaux d'entretien ou de réparation.

Les employés d'un hôpital, d'une commission au d'une corporation privée propriétaire d'un édifice public qui sont affectés à l'entretien n'ont généralement pas l'expérience et la compétence nécessaires pour exécuter de nouvelles constructions. Il en est de même pour leurs dirigeants. L'exécution d'une nouvelle construction est une activité distincte du service ou de l'entretien.

Aussi, les travaux de construction de nouvelles installations de tuyauterie ne devraient être contrôlés, dirigés ou gérés que par une personne qui a prouvé sa compétence, à cause des conséquences que cela peut entraîner quant à la salubrité, quant à la santé, etc.  
(12 h 30)

Nous reviendrons sur ces conséquences plus loin dans le présent mémoire pour justifier notre demande de voir le projet de loi modifié pour empêcher que les licences de constructeurs-propriétaires ne soient émises à des propriétaires d'édifices publics qui sont, de toute manière, dispensés à l'égard des travaux d'entretien ou de réparation (article 38).

Nos recommandations. Recommandation 1. Nous pensons que la définition des termes "édifice public" actuellement dans la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie devrait toujours s'y trouver et que la restriction mentionnée à l'article 15c actuel devrait demeurer afin qu'un propriétaire d'édifice public ne puisse, à l'aide de ses propres employés, qu'exécuter des travaux d'entretien, de modification, de réfection ou de réparation d'installations de tuyauterie et non pas des travaux de construction. Nous reviendrons plus loin dans le présent mémoire sur les motifs justifiant une telle restriction. Nous suggérons que l'article 15c que l'on propose d'ajouter dans le projet loi n'y figure pas.

Un peu plus loin, à la page 10, nous disons donc le deuxième paragraphe: Aussi, il faut bien noter qu'en outre des dispositions qui traitent du rôle et des tâches que la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec devra assumer pour la protection du public, la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie a toujours contenu depuis son adoption et contiendra à nouveau des dispositions qui indiquent que la corporation qu'elle crée est aussi formée

dans le but de "rendre en général à ses membres tous les services dont ils peuvent avoir besoin" et dans le but de "leur permettre de discuter des questions les intéressant", (article 8 de la loi actuelle).

La Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec, si elle a un rôle de protection du public, est aussi une corporation d'entrepreneurs et, donc, d'employeurs ou de patrons. Il nous semblerait inconvenant que, parmi les personnes nommées ou désignées par la Commission du bâtiment pour faire partie du conseil d'administration de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec, se trouvent des représentants syndicaux, cela surtout qu'il n'y a pas réciprocité.

À la recommandation 3, nous suggérons donc que les mots "et de trois personnes nommées par elle qui ne sont pas des entrepreneurs en construction" employés au paragraphe 1 de l'article 12 soient modifiés pour se lire "et d'une personne nommée par elle qui n'est pas active au sein de l'industrie de la construction."

Un peu plus loin, à la page 14, on a l'article 241 modifiant l'article 21 de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie. L'article 21 indique que les poursuites pénales intentées en vertu de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie, à l'exception de celles intentées suivant l'article 27, peuvent être intentées par le Procureur général ou par la corporation. Par contre, à l'article 21. 1, on lit que les amendes appartiennent à la couronne et sont versées au fonds consolidé du revenu indépendamment des cas où la poursuite aurait été prise par la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie ou par le Procureur général.

Les frais engendrés par une poursuite, lorsqu'on inclut toutes les dépenses inhérentes aux structures qui doivent être mises en place pour recevoir les plaintes, enquêter à leur sujet, etc., dépassent les 500 \$ (le montant de l'amende prévu quant aux personnes physiques) par dossier. Il n'y a pas de justification à ce que les amendes soient versées à la couronne ou au fonds consolidé du revenu lorsque c'est la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec qui prendra la poursuite.

D'ailleurs, dans d'autres lois semblables, telles la Loi sur les architectes, la Loi sur le Barreau, la Loi sur les décrets de convention collective et la Loi sur les ingénieurs, l'amende appartient au poursuivant. Il y a donc lieu que l'article 21. 1 soit modifié pour se lire comme se lisent les articles au même effet dans de nombreuses lois dont les lois ci-dessus à titre d'exemple.

À la recommandation 8, nous suggérons

donc que l'article 21. 1 se lise comme suit: "Lorsqu'une poursuite a été intentée par le Procureur général, l'amende perçue est versée au fonds consolidé du revenu; lorsqu'une poursuite est intentée par la corporation, l'amende perçue lui est versée."

À l'article 242 insérant l'article 29. 2 dans la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie, par l'insertion de l'article 29. 2, on suggère de permettre jusqu'en 1987 à une personne détenant une licence d'entrepreneur en vertu de la Loi sur les installations de tuyauterie (L. R. Q., chapitre 1-12-1) d'obtenir une licence de la Régie des entreprises de construction.

Or, une telle personne n'aurait plus à obtenir une licence de la Régie des entreprises de construction ni de la nouvelle Commission du bâtiment, mais devra obtenir une licence de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec suivant les nouvelles dispositions de la loi.

L'article 78 de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction auquel on fait référence à l'article 29. 2 donnait des "droits acquis" vu les changements survenus en 1980 lors de l'assujettissement des entrepreneurs en installation de tuyauterie à la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction. Ces droits acquis ne sont plus nécessaires en 1985, cinq ans après cet assujettissement et, quoi qu'il en soit, l'entrepreneur n'a plus à obtenir la licence dont il était question dans la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction de la Régie des entreprises de construction.

L'entrepreneur visé a, de toute manière, l'obligation depuis 36 ans d'être membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie créée en 1949. En plus de ce que susdit pour justifier le retrait de l'article 29. 2, nous pensons qu'il suffit de souligner qu'il n'est pas dans l'intérêt public de donner automatiquement une licence à un entrepreneur qui a fait défaut pendant plus de cinq ans d'obtenir une licence d'entrepreneur en vertu de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction alors qu'il était assujéti à cette loi.

À la page 17, à la recommandation 9, nous suggérons donc la disparition de l'article 29. 2.

Articles 1 à 202 inclusivement, Loi sur le bâtiment. Modifications suggérées à l'article 44: suggestion d'insérer un article additionnel numéroté 44. 1; suggestion d'une modification à la définition de constructeur-proprétaire à l'article 6.

À l'article 44, non seulement on permet à une personne d'obtenir une licence de constructeur-proprétaire quant à des installations électriques et quant à des installations destinées à utiliser du gaz, mais

en plus on n'oblige même pas une telle personne à obtenir une telle licence lorsqu'il s'agit de travaux d'installation de tuyauterie autres que ceux relatifs au gaz. Ces dispositions sont malheureuses et risquent d'avoir des conséquences désastreuses non seulement quant aux constructeurs-propriétaires eux-mêmes, mais aussi quant au public en général.

Les restrictions déjà contenues dans différentes lois quant à l'exécution de travaux relatifs à des installations de tuyauterie, aux appareils sous pression, aux appareils alimentés par du gaz et à l'électricité se justifient sur le plan de la sécurité, de l'hygiène et de la santé. Une installation de tuyauterie mal exécutée ou inadéquate peut favoriser la création et la prolifération des bactéries (eau stagnante dans les tuyaux non ventilés, "garde-d'eau" insuffisant quant à l'installation d'une laveuse ou lessiveuse, installation sur un renvoi non distinct, etc.) ou encore peut polluer tout un réseau d'aqueduc, transmettre des maladies aussi graves que la tuberculose, etc. Même une simple installation de tuyauterie défectueuse dans le sous-sol d'une résidence peut contaminer des quartiers entiers. C'est la raison pour laquelle toute société évoluée réglemente et contrôle sévèrement tous les travaux de construction relatifs à des installations de tuyauterie.

C'est ainsi qu'actuellement le Bureau des examinateurs en tuyauterie créé par la Loi sur les installations de tuyauterie doit être informé de tous les travaux d'installation de tuyauterie, peu importe la personne qui les effectue. C'est ainsi que la ville de Montréal ne délivre des permis quant à des travaux d'installation de tuyauterie qu'à des entrepreneurs qui ont les qualifications requises et non pas à d'autres personnes. C'est ainsi qu'il y a interdiction à des personnes qui ne sont pas des entrepreneurs qualifiés de faire des travaux relatifs à des installations de gaz ou des travaux relatifs à des appareils sous pression, même chez elles.

Comment contrôler les installations de tuyauterie s'il n'y a même pas obligation pour un constructeur-propriétaire de demander une licence? Même s'il y avait obligation pour lui d'obtenir une licence, encore faudrait-il qu'il y ait inspection dans tous les cas. Souvent les travaux d'installation de tuyauterie sont cachés et difficiles à inspecter.

Selon la recommandation 10, il serait grandement souhaitable que le dernier paragraphe de l'article 44 soit modifié afin que les mots "installations destinées à utiliser du gaz" soient modifiés pour se lire "installations de tuyauterie au sens donné à ces termes dans la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie" (L. R. Q., ch. M. 4).

Recommandation 11. Il serait

souhaitable aussi qu'un nouvel article soit inséré, qui pourrait être numéroté 44. 1, se lisant comme suit: "Une licence de constructeur-propriétaire ne peut être émise quant à des travaux d'installation de tuyauterie au sens donné à cette expression dans la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (L. R. Q., ch. M. 4) qu'à une personne qui a obtenu les certificats de compétence requis en vertu de la Loi sur la formation et la qualification professionnelles de la main-d'oeuvre (L. R. Q., ch. F-5) pour exécuter de tels travaux."

Recommandation 12. Pour les mêmes raisons que celles évoquées plus tôt dans le présent mémoire quant aux propriétaires d'édifices publics, nous suggérons d'insérer un second paragraphe à l'article 44. 1 suggéré ci-dessus qui se lirait comme suit: "Une licence de constructeur-propriétaire ne peut être émise à un propriétaire d'édifice public au sens donné à cette expression dans la Loi sur la sécurité dans les édifices publics (L. R. Q., ch. S-3) pour des travaux de construction autres que des travaux d'entretien ou de réparation réalisés par les salariés qui le font habituellement ou qui travaillent à la production." Ainsi, il y aurait concordance avec les dispositions de l'article 38, deuxième alinéa, du projet de loi.

Enfin, il y aurait lieu, à la définition du terme constructeur-propriétaire employé à l'article 6 du projet de loi, de retrancher les mots "ou fait exécuter". Celui qui exécute pour lui-même est un constructeur-propriétaire. Celui qui exécute pour autrui est un entrepreneur. La personne qui travaille pour un constructeur-propriétaire quant à des travaux de construction agit comme entrepreneur et doit donc obtenir la licence appropriée. C'est ainsi que le travail au noir sera moins favorisé.

Recommandation 13. Nous suggérons donc que la définition du constructeur-propriétaire à l'article 6 se lise simplement comme suit: "Une personne qui, pour son propre compte, exécute des travaux de construction."

À la page 22, à la recommandation 16, nous suggérons la disparition de l'article 70.

Composition de la commission (articles 86, 87, 88 et 89). Le projet de loi ne contient aucune disposition quant aux membres du conseil d'administration de la commission, sauf quant à leur nombre (15). Il serait grandement souhaitable que les membres du conseil d'administration de la commission soient des entrepreneurs de construction et soient représentatifs des différents corps de métiers. Ainsi, la Commission du bâtiment aura charge de réglementer quant à des travaux d'installation de tuyauterie, de déterminer les normes à suivre, etc.

Recommandation 17. Il serait nécessaire que des membres de la Corporation des

maîtres mécaniciens en tuyauterie et d'autres corporations ou associations représentatives fassent partie du conseil d'administration de la commission et les articles 86, 87, 88 et 89 du projet de loi devraient être amendés dans ce sens.

Tout à l'heure, on a discuté, lors de la période des questions comment englober d'autres intervenants qui sont reliés de loin ou d'un peu plus près au monde de la construction. Il serait possible que des comités sectoriels puissent être formés, représentant ces gens-là, chacun dans leur domaine bien spécifique, et que ces comités puissent faire des suggestions au conseil d'administration de la commission, laquelle pourrait en tenir compte. Mais le conseil d'administration pourrait être composé seulement de gens du milieu, plus les trois membres nommés par le gouvernement ou le ministre.

À la page 24, il y a une suggestion quant à l'insertion d'un nouvel article qui pourrait être numéroté 9. 1. L'avant-projet de loi que nous avons eu l'avantage d'étudier contenait un article qui stipulait que la loi à être adoptée serait d'ordre public. Il n'y a malheureusement pas de disposition tout à fait semblable dans le projet de loi 53.

La loi 53 vise en substance l'imposition et le respect de normes de construction et aussi la qualification des entrepreneurs, de même que l'obligation pour eux d'offrir différentes protections à leurs clients. L'article 103 indique même que l'objet de la Commission du bâtiment est d'assurer la protection du public. Ce projet de loi, s'il devenait loi, pourrait donc être déclaré par les tribunaux comme étant d'ordre public. Malheureusement, cela n'est cependant pas certain. Des débats longs et coûteux peuvent, en effet, être soulevés sur la question de savoir si le projet de loi sur le bâtiment est d'ordre public ou non, surtout depuis l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire Girard c. Véronneau, 1980, C. A. 534.

Si cette loi n'était pas déclarée d'ordre public, il pourrait en découler qu'il y aurait possibilité pour les entrepreneurs, en accord avec leurs clients, d'y déroger. Le client pourrait très bien convenir avec l'entrepreneur qu'il n'aura pas de certificat de conformité ou encore convenir que les travaux ne seront pas conformes au Code de la construction, ou encore exempter l'entrepreneur de quelque garantie que ce soit. Aussi, l'entrepreneur non qualifié n'aurait à faire face qu'à des pénalités et il pourrait même récupérer son dû devant les tribunaux s'il a exécuté les travaux même en étant non qualifié. Les procédures d'injonction pour arrêter l'exécution des travaux par un entrepreneur non qualifié seraient beaucoup plus difficiles, etc. Pourquoi réglementer, pourquoi établir de nouveaux mécanismes, de nombreuses

contraintes s'il y a possibilité d'y déroger presque impunément? Il n'y a pas d'inconvénient à ce que le législateur déclare clairement que les dispositions de la loi sont d'ordre public.

Recommandation 19. Nous suggérons donc l'insertion d'un article, qui pourrait être numéroté 9. 1, qui se lirait comme suit: "Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public."

Vous me permettrez aussi d'ajouter un article qu'on a laissé passer et auquel nous n'avons pas pensé. En terminant, la corporation m'a prié de vous souligner que, par mégarde, elle a omis, dans son mémoire, de vous indiquer qu'il serait sage et utile de lui accorder des pouvoirs d'enquête qui lui sont nécessaires pour lui permettre d'accomplir adéquatement les tâches qui lui sont dévolues en matière disciplinaire. Des pouvoirs similaires à ceux dévolus à la Commission du bâtiment aux articles 105 à 110, 114 à 117 et 134 à 137 devraient lui être accordés.

La Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec souscrit entièrement à ceux proposés et présentés par la Corporation des maîtres électriciens du Québec, dans le mémoire que cette corporation vous soumet, aux pages 6 et 7, première partie, quatrième paragraphe.

La corporation vous remercie de l'avoir invitée et de l'avoir consultée, M. le ministre, ainsi que votre prédécesseur, aussi souvent et de façon aussi assidue. Nous constatons que les recommandations que nous avons apportées ont été respectées, sinon appliquées dans le projet de loi 53. Si vous avez des questions, il nous fera plaisir d'y répondre. En attendant, nous souhaitons l'adoption du projet de loi dans les délais les plus brefs.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci, M. Boileau. Étant donné l'heure, je suggérerais à la commission qu'on ajourne jusqu'après la période des affaires courantes et on pourra procéder ensuite à la période des questions. Est-ce qu'on a le consentement?

**Une voix:** D'accord.

**Le Président (M. Lafrenière):** La commission ajourne ses travaux jusqu'après la période des affaires courantes de l'Assemblée nationale, vers les 15 h 15.

(Suspension de la séance à 12 h 49)

(Reprise à 15 h 26)

**Le Président (M. Lafrenière):** La sous-commission parlementaire des affaires sociales reprend ses travaux sur la consultation particulière sur la Loi sur le

bâtiment. La parole est au ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

**M. Rochefort:** Merci, M. le Président. Je voudrais remercier le groupe qui est présent devant nous, c'est-à-dire le conseil d'administration et les principaux dirigeants de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec. Je voudrais les remercier aussi de la constante collaboration qu'ils nous ont offerte jusqu'à maintenant dans ce dossier, louer aussi avec satisfaction l'appui qu'ils accordent au projet de loi, ses orientations, ses objectifs et ses grands principes.

Rapidement, je voudrais souligner qu'en égard à la recommandation 3 et aussi à la recommandation 6 concernant la composition de leur conseil d'administration et de leur comité exécutif nous sommes prêts à regarder positivement les recommandations qu'ils nous font. Nous essaierons d'en arriver à un texte dont la rédaction satisfera les objectifs poursuivis par la CMMTQ. Quant à la recommandation 8 sur le plan des amendes, je trouve intéressante la formulation que vous reprenez, c'est-à-dire qu'au minimum les amendes qui découlent des poursuites intentées par la corporation puissent être remises à la corporation elle-même, notamment pour défrayer les coûts qui sont importants pour assumer de telles poursuites.

Quant aux recommandations 10, 11 et 12, je veux indiquer que l'esprit et l'intention du gouvernement par rapport à ces trois recommandations est de maintenir le statu quo. Il est évident que, sur le plan unifamilial, par exemple, nous voulons respecter les dispositions actuelles de la loi qui font qu'un individu peut procéder lui-même aux travaux d'installation de la tuyauterie. Toutefois, je dirai qu'en ce qui a trait aux constructeurs-propriétaires qui réalisent des travaux de construction et non pas d'entretien ou de réparation nous sommes ouverts à la possibilité de regarder s'il y aurait moyen qu'on mette en place un processus de qualification pour des fins de construction.

Quant à la recommandation 16 sur le plan du syndicat, vous demandez que nous inscrivions dans le projet de loi un délai de 90 jours. Je sais que d'autres groupes nous ont demandé soit 80 jours, ou même certains nous ont demandé que le syndicat soit carrément obligé de faire affaires avec un entrepreneur pour compléter les travaux déjà enclenchés par l'entrepreneur avant que le syndicat n'intervienne dans le dossier.

Par rapport aux différentes autres recommandations auxquelles j'ai fait allusion, est-ce que vous maintenez votre proposition ou si vous croyez quand même justifié qu'on permette à un syndicat de procéder lui-même

par les moyens habituels pour une période de 90 jours?

**M. Boileau:** On préférerait quand même qu'on se serve d'un entrepreneur, parce que quand même un syndicat qui n'est pas...

**M. Rochefort:** Mais, dans la pratique, ce n'est pas ce qu'ils font?

**M. Boileau:** Si la loi leur permet de faire autrement, ils vont faire autrement, c'est bien sûr. Ce ne sont quand même pas des gens qualifiés au point de pouvoir diriger des ouvriers de la construction à faire ou à finir des travaux en cours. Il y a aussi les normes de sécurité minimale à respecter. Comment vont faire ces gens pour se conformer au fonds d'indemnisation, à la responsabilisation des contrats, aux normes de conformité? On comprend mal pourquoi ils n'auraient pas à subir cela alors que l'ensemble des entrepreneurs de la construction seraient tenus de se soumettre à ces obligations.

**M. Rochefort:** Merci. Quant à la recommandation 17, qui porte sur la composition du conseil d'administration, je prends bonne note des remarques que vous nous faites, notamment quant à la nécessité d'inscrire dans la loi que les gens devraient provenir de deux corporations de métiers et différentes associations représentatives habituellement reconnues.

Au niveau de votre recommandation 19, quel beau débat! La question de l'ordre public! La première fois qu'on m'a présenté les positions des différents intervenants, ça me semblait très clair, très net, c'était noir ou blanc, c'était très tranché, mais, plus on gratte ça, plus on s'aperçoit que, finalement, il y a des inconvénients, il y a des avantages pour toutes les parties au fur et à mesure qu'on essaie de faire un bout de chemin là-dessus.

Il y a l'article 322 de la Loi sur la protection du consommateur qui, quant à moi... En tout cas, j'aimerais que vous le regardiez, vous autres comme les autres qui participent aux travaux de la commission et qui sont préoccupés particulièrement par cette question. J'ai le sentiment que, peut-être en y apportent quelques ajustements, c'est un article qui nous permettrait d'avoir les avantages souhaités et de ne pas subir les inconvénients que pourrait créer une déclaration que je qualifierais un peu d'omnibus, à savoir que tout projet de loi est d'ordre public.

L'article 322 de la Loi sur la protection du consommateur se lit comme suit: "Lorsqu'un commerçant n'est pas titulaire du permis exigé par la présente loi - évidemment ce serait la Loi sur le bâtiment - ou, le cas échéant, de la licence

exigée par l'article 22 du Code de la route, le consommateur peut demander la nullité du contrat. " Au fond, essentiellement, c'est cela. Peut-être que Me Morin voudrait intervenir. C'est une question d'avocat. Alors, je ne suis pas surpris de voir que c'est l'avocat qui demande à intervenir.

**M. Morin (Jean):** Bien respectueusement, M. le ministre, il me semble que ce ne serait pas suffisant. Évidemment, ce serait mieux en mettant un article semblable à l'article 322 de la Loi sur la protection du consommateur, que vous venez de lire, mais qu'est-ce qui empêcherait, même avec un article semblable, un entrepreneur d'imprimer dans ses contrats que son client le dispense de donner une attestation de conformité, que le client le dispense de donner une garantie quelconque, que le client le dispense du Code de construction? Êtes-vous certain que toute cette partie-là de la loi va être déclarée par les tribunaux d'ordre public? Il n'y a rien de moins certain. Si vous examinez bien la cause Girard contre Véronneau, qui est citée et dont la référence est donnée dans le mémoire de la corporation, la Cour d'appel du Québec a dit que la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction n'était pas d'ordre public. C'était néanmoins une loi qui comportait des dispositions sous bien des aspects semblables à celle que vous allez retrouver dans la Loi sur le bâtiment. C'est une loi qui disait: Il faut détenir une licence pour entreprendre. C'est une loi qui prévoyait et qui prévoit actuellement des pénalités pour un entrepreneur qui n'a pas de licence. Et, pourtant, la Cour d'appel l'a déclarée comme n'étant pas d'ordre public.

Il est évident que la Loi sur le bâtiment contient autre chose que la loi sur la qualification. C'est possible qu'elle soit déclarée d'ordre public. Je pense qu'elle a de bonnes chances d'être déclarée d'ordre public, mais ce n'est pas certain. Cela peut encore faire l'objet de cinq ou six ans de débats devant les tribunaux. Évidemment, cela peut faire gagner de l'argent à des avocats, mais ce n'est pas sain. Pourquoi ne pas déclarer d'ordre public la Loi sur le bâtiment? Il n'y a vraiment pas d'inconvénient, M. le ministre. Pourquoi parler pour ne rien dire? Vous faites toute une réglementation, toutes sortes de normes. Pourquoi ne pas les rendre tout simplement d'ordre public? Un point, c'est tout. Il n'y a pas moyen d'y déroger. C'est illégal. D'ordre public, cela veut dire que même de gré à gré, de consentement mutuel, il n'y a pas moyen de déroger à ces normes. C'est tout et c'est ce que vous voulez, à mon point de vue. Il n'y a pas d'inconvénient. Il y aurait un inconvénient pour ceux qui transgressent la loi. Ah, ce n'est pas sympathique!

**M. Rochefort:** Prenons, par exemple, une situation où un entrepreneur, non pas de mauvaise foi mais par mégarde, ne remettrait pas une attestation de conformité. Nous considérons que, effectivement, c'est un point important du projet de loi. Mais est-ce que le simple fait de ne pas transmettre une attestation de conformité, automatiquement, cela justifierait la nullité complète d'un contrat?

**M. Morin:** Il y a toujours moyen de remédier. Il n'a qu'à donner le certificat. Une fois pris, quand le consommateur lui dit: "Je n'ai pas mon certificat de conformité, je demande donc la nullité du contrat, bien il le donne; il aura seulement à donner le certificat de conformité.

M. le ministre, je ne vois pas d'inconvénient. Si ces travaux ne sont pas conformes au Code de construction, le contrat peut être annulé. Mais il est toujours possible, avant que celui-ci soit annulé, de rendre les travaux conformes. Il n'y a pas d'inconvénient. Le danger, c'est que les entrepreneurs trouvent des moyens de contourner la loi, de gré à gré avec leur client, de telle sorte que la Loi sur le bâtiment va être transgressée continuellement. Pourquoi ne pas donner des dents aussi aux différents organismes chargés d'appliquer cette loi? Si elle est dite d'ordre public par un article, il sera très facile, par des procédures d'injonction ou autres, d'arrêter des travaux illégaux, etc. Vous parlez de sécurité pour le consommateur. Là, vous lui donneriez une véritable protection, et aussi pour le travail au noir, qui est une plaie, je pense que tout le monde va le reconnaître, pas seulement pour les entrepreneurs qualifiés, mais bien pour l'ensemble des contribuables; c'est une plaie pour les autorités gouvernementales aussi. Il est évident que le travail au noir pourrait être facilement diminué, beaucoup plus facilement si la loi était déclarée d'ordre public.

**M. Rochefort:** Prenons d'autres exemples. La loi habilite la commission à adopter un règlement quant aux déclarations de travaux. Si on déclare la loi d'ordre public, un entrepreneur qui omet de transmettre une déclaration de travaux conformément au règlement, automatiquement, cela peut engendrer la nullité du contrat.

**M. Morin:** Cela peut, M. le ministre, mais il fera sa déclaration de travaux quand quelqu'un s'en plaindra. Ce n'est pas compliqué, il y a toujours moyen de remédier. Il y a tout le temps moyen. La déclaration de travaux, aussitôt que quelqu'un s'en plaindra, il la donnera.

**M. Rochefort:** Mais, à l'inverse, tout de même, de la discussion qu'on a eue ce matin avec les représentants de l'APCHQ, qui trouvaient qu'il était nécessaire d'un peu mieux baliser le pouvoir de la commission, de suspendre ou d'annihiler des permis, par exemple, pour un entrepreneur qui n'avait pas payé ses dus à un plan de garantie, ce que vous nous dites, c'est: Non, pas de souplesse et Pfffi

En tout cas, je prends bonne note de votre position, on va revoir cela, mais vous reconnaissez tout de même que l'introduction de dispositions semblables à celles contenues à l'article 322 de la Loi sur la protection du consommateur nous permettrait d'atteindre bon nombre de objectifs que vous visez par une telle demande.

**M. Morin:** Une partie seulement, M. le ministre. Mais probablement que...

M. Rochefort: J'en prends bonne note. D'accord. En ce qui concerne la recommandation 1, la question des licences A-2, entre autres, je vous dirai qu'il semble qu'on ne soit pas arrivé à l'objectif qui est de refléter le statu quo de ce qui existe actuellement. On est en train d'essayer de rédiger à nouveau un nouveau texte pour cet article, de façon à mieux refléter notre préoccupation de maintenir ce qui existe présentement, ce que vous connaissez, ce qui est reconnu par tous et qui fonctionne à votre satisfaction; on va tenter d'y arriver.

Je vais en en sautant quelques-uns, un peu, pour ne pas me faire rappeler à l'ordre aux cinq minutes. À la recommandation 9, les fameux droits acquis des entrepreneurs qui avaient été qualifiés auparavant, est-ce que ce n'est pas justifié de laisser encore une dernière possibilité - je ne - sais pas - d'un an ou deux et, après cela, évidemment, ceux qui n'auront pas décidé de se prévaloir d'une telle disposition, que ce soit réglé?

**M. Boileau:** De toute façon, ces gens auraient dû être membres en bonne et due forme de la corporation, depuis longtemps. En 1976 ou 1975, quand la régie a été créée, le gouvernement du temps avait prévu un laps de temps pour les droits acquis - comme dans les municipalités où il y avait 5000 âmes et moins - pour qu'ils soient capables de s'intégrer dans tout le système, jusqu'en 1980, je pense. Après cela, cela a été prolongé encore. On est rendu cinq ans après et, s'il reste de ces gens-là, ils sont hors la loi, c'est aussi simple que cela. Ils ont eu amplement de temps pour s'intégrer à la régie de la construction ou à une association, que ce soit une des deux corporations ou associations autres. Ils ont eu amplement le temps de le faire. Le prolonger encore d'un an ou deux, qu'est-ce que cela va leur donner? Plus de latitude

pour pouvoir être en compétition avec des gens qui, eux, se régularisent?

**M. Rochefort:** Combien y en a-t-il qui travaillent encore, qui assument encore des fonctions, qui connaissent encore une activité professionnelle dans le milieu, en termes d'ordre de grandeur?

**M. Morin:** Il pense qu'il y en a tout au plus une vingtaine, M. le ministre.

**M. Rochefort:** Si on prévoyait, je ne sais pas, un délai de six mois à un an, au moins, et qu'on leur fasse part qu'il y a de nouvelles dispositions de la loi qui font que dans X temps, s'ils ne se sont pas prévalus des dispositions... Est-ce que vous ne considérez pas que cela serait souhaitable?

**M. Morin:** Est-ce que vous vous rendez compte, M. le ministre, que cela fait déjà cinq ans qu'ils sont illégaux? Cela fait déjà cinq ans qu'ils ne sont pas qualifiés, qu'ils ne sont pas allés voir la Régie des entreprises en construction.

**M. Rochefort:** Il y a une loi qui leur permet de le faire.

M. Morin: C'est-à-dire qu'il faut qu'ils le fassent. La loi dit: Vous pouvez, mais vous devez le faire et ils ne l'ont pas fait. On est en 1985, il faut présumer qu'ils n'entreprennent rien. Est-ce que c'est sain, en 1985, de donner un permis gratuit sans le moindre examen à quelqu'un qui, présument, n'a rien entrepris depuis au-delà de cinq ans? En tout cas, ce n'est pas très important.

**M. Rochefort:** Sur la question des pouvoirs d'enquête que vous avez soulevée, M. Boileau, à la fin de votre présentation, on est prêt à regarder cela. Je pense, effectivement, que c'est nécessaire, par souci de cohérence, de vous donner l'ensemble des dispositions nécessaires pour assumer les responsabilités qui seront maintenant vôtres. On va tenter d'en arriver, là aussi, à une rédaction claire.

Une dernière question que je veux aborder avec vous, c'est la question du financement de vos activités devant la Commission du bâtiment. Vous nous indiquez que vous vous opposez à ce qu'on utilise une des nombreuses dispositions qui sont contenues dans le projet, qui est le financement par la masse salariale. Vous savez très bien - et on aura l'occasion d'en discuter avec eux - par exemple, que la Corporation des maîtres électriciens du Québec fonctionne comme cela actuellement et qu'elle est satisfaite de cette méthode. Pour votre corporation, justement dans le sens de ce qui est contenu au projet de loi,

celui-ci ne fait pas le choix pour le milieu sur telle formule plutôt que telle autre en termes d'autofinancement des activités de la commission qui sont générées par le secteur d'activités professionnelles concerné, mais, au fond, il met à la disposition du milieu différentes formules. Quelle est la formule qui, selon vous, correspondrait le mieux aux objectifs d'autofinancement des activités que vous allez générer à la commission et aussi en fonction de vos habitudes et de vos particularités?

**M. Boileau:** Mais ce serait à taux fixe comme cela fonctionne présentement parce qu'au sein de notre corporation, et au sein d'autres corporations aussi, vous avez une multitude de gens que l'on nomme des artisans, qui n'emploient personne et qui ne rapportent pas d'heures travaillées. Alors, comment fait-on pour cotiser ces gens si, justement, ils ne rapportent pas d'heures?

**M. Rochefort:** C'est là la préoccupation de votre corporation lorsque vous vous opposez à la masse salariale. Ce n'est pas tellement une opposition de principe à la masse salariale, comme le fait que, chez vous, cela exclurait la possibilité de...

**M. Boileau:** C'est une de nos préoccupations, mais il y a aussi le fait que l'on peut créer tout un fonds en se basant sur la masse salariale, comme cela existe soit à la CSST ou dans d'autres organismes. Si le fonds était trop élevé à cause, justement, d'une augmentation des heures travaillées, parce que l'industrie de la construction connaîtrait un boom - chose qu'on espère, mais il ne faut quand même pas rêver en couleur - à ce moment-là, il y a des chances qu'il soit acheminé dans un fonds quelque part et qu'il ne serve pas à grand-chose d'autre qu'à financer la Commission du bâtiment.  
(15 h 45)

Aussi, si vous frappez deux ou trois années creuses au sein de l'industrie de la construction, vous vous êtes déjà engagé à un paquet d'obligations, soit du personnel, des locaux et une multitude de choses. Comment faites-vous si c'est financé justement par le nombre d'heures travaillées? Je comprends qu'on puisse facturer plus cher l'heure, mais, lorsqu'il y aura un rythme plus normal de construction, cela sera trop onéreux. Ce n'est pas quelque chose de favorable qui peut régler ce problème, tandis qu'un taux fixe, après évaluation des coûts, c'est beaucoup plus facile à assumer.

**M. Rochefort:** D'accord. De toute façon, tel que rédigé actuellement, le projet de loi va justement permettre à chaque secteur d'activité de choisir la formule d'autofinancement qui correspond le mieux à

ses habitudes et à ses particularités. Je veux tout de même rappeler à nouveau à votre attention l'article 174, 32°, deuxième alinéa, qui évite une situation comme celle que vous décriviez, qui pourrait se produire, où, finalement, on ne saurait plus comment arrêter cela, qui dit ce qui suit: "Un règlement adopté en vertu des paragraphes 18° à 20° - concernant l'autofinancement - tient compte des coûts occasionnés à la commission par le type d'activités exercées par les différents entrepreneurs ou propriétaires de bâtiment, d'équipement destiné à l'usage du public ou d'installation non rattachée à un bâtiment." Donc, l'expression "tient compte" est justement pour s'assurer que, oui, on fait face aux coûts générés, mais cela s'arrête là.

En ce qui me concerne, cela fait le tour des principaux points que je souhaitais aborder avec vous à la suite de la présentation de votre mémoire. J'imagine que le député de Pontiac a des...

Le **Président (M. Lafrenière):** M. le député de Pontiac.

**M. Middlemiss:** Merci, M. le Président. Je veux vous remercier du mémoire que vous avez présenté. J'aurai quelques brèves questions. Je dois dire que le ministre a posé plusieurs des questions que je me proposais de vous poser.

Quant à la composition de la commission, vous avez demandé que ce soient des membres très représentatifs des entrepreneurs de construction et des différents corps de métiers. Sur le nombre de membres, je crois que j'ai pu entendre ce matin que peut-être vous étiez d'accord avec l'APCHQ de réduire de quinze à neuf. Ai-je bien compris ce matin?

**M. Boileau:** Quinze, si vous mettez deux représentants par association, ce qui fait douze, plus les trois du gouvernement, ce qui fait quinze, on n'y voit pas d'inconvénients.

**M. Middlemiss:** Donc, dans le contexte de la Commission du bâtiment vous seriez prêts toutefois à atteindre un chiffre de quinze. Je vois que dans la composition de votre conseil vous demandez d'en avoir seulement deux et c'est peut-être une raison de coût. Est-ce qu'on ne pourrait pas traduire cela et dire que la Commission du bâtiment que l'on veut créer serait plus économique avec une réduction de membres?

**M. Boileau:** C'est sûr que cela serait plus économique, mais comme je vous le disais, si c'étaient deux représentants par association - il y en a six - ce qui fait douze plus les trois qui sont nommés par le gouvernement, ce qui fait quinze, à ce

moment on n'a pas d'objection. Mais, pour essayer d'arriver à combler le creux que le ministre disait que cela pouvait créer face à d'autres associations, alors, on pense que des comités sectoriels pourraient être créés et que ces comités pourraient amener leurs suggestions au conseil d'administration de la Commission du bâtiment, ce qui n'alourdirait pas le fonctionnement du conseil d'administration et tout le monde pourrait se faire entendre à ce conseil.

**M. Middlemiss:** En d'autres mots, si on accepte d'avoir des comités sectoriels vous seriez prêts à accepter neuf membres. C'est ce que vous dites en d'autres mots?

**M. Boileau:** Oui.

**M. Middlemiss:** Ou moins de quinze.

**M. Boileau:** Ou moindre.

**M. Middlemiss:** D'accord. Au sujet du financement vous avez des objections à ce que ce soit fait sur la base de salaire. Est-ce que vous êtes d'accord que la Commission du bâtiment devrait s'autofinancer?

**M. Boileau:** Ah oui!

**M. Middlemiss:** Entièrement d'accord?

**M. Boileau:** Que les coûts soient assujettis à ceux qui requièrent le service, sauf pour les normes; bien entendu, à ce niveau les finances, ça ne regarde pas seulement les gens de la construction et c'est normal que ces gens soient capables de défrayer la part de leur responsabilité: les propriétaires d'édifices, les commissions scolaires, etc. Pour le financement de ce qui regarde le monde de la construction, quand c'est défrayé par le coût horaire il y a des risques que cela monte trop haut ou même que cela puisse aller trop bas étant donné qu'il y a des impondérables.

**M. Middlemiss:** Présentement, une partie des coûts est absorbée par le gouvernement et vous trouvez que le gouvernement devrait vous passer la note. Avez-vous une idée de ce que sera le coût pour le fonctionnement de la Commission du bâtiment?

**M. Boileau:** Non, pas à l'heure actuelle. On ne peut pas arriver et le définir. Le projet de loi est un corps dans lequel il va falloir mettre quelque chose: toute la réglementation, le processus, les amendements ou les suggestions d'amendements amenées par tous ceux qui vont passer ici et cela n'est pas encore imprimé et cela n'est pas encore décidé. C'est difficile de dire combien cela va

coûter, de dire que cela va coûter X dollars ou millions de dollars. C'est pratiquement impossible de dire aujourd'hui à combien cela peut revenir. Mais sûrement que ce devrait revenir moins cher que ce que c'était auparavant si on rationalise les coûts et les services. Par la responsabilisation des entrepreneurs, l'administration de leur part va sûrement coûter moins cher que si c'était administré par un organisme gouvernemental.

**M. Middlemiss:** C'est bien, d'accord. J'ai touché à cela, la composition de votre conseil d'administration et le fait de vouloir le réduire de quatre à deux. Vous avez deux raisons. La première, c'est que vous voulez vous assurer que les gens qui vont être là vont être des gens du milieu. Deuxièmement, c'est une affaire de coûts, on parle de coûts. C'est combien? Est-ce que vous avez une idée du coût qu'on peut économiser en passant de quatre à deux?

**M. Boileau:** Vous parlez de notre propre conseil d'administration?

**M. Middlemiss:** Oui.

**M. Boileau:** Nous, c'est parce que ce n'est pas seulement une question de coûts. Ce ne sont quand même pas deux personnes de plus ou de moins qui vont faire une différence vitale dans le budget. C'est simplement que l'on se demande ce que deux de plus, ce que quatre personnes vont apporter de plus, à la Commission du bâtiment ou à ceux de qui elles relèvent, quant à nos activités que si elles étaient deux. Elles vont assister aux mêmes réunions. On ne fera pas des assemblées différentes; cela va être la même chose pour tout le monde, alors que deux peuvent remplir le travail aussi bien.

Le chiffre de quatre a été établi parce qu'on a regardé ailleurs dans d'autres professions, comme l'ordre des professions, comment on fonctionne, soit au Barreau, soit au Collège des médecins ou ailleurs, à la Chambre des notaires, à l'Ordre des ingénieurs. C'est établi qu'eux, c'était trois ou quatre. Mais ce n'est pas nécessairement une obligation de continuer dans la même veine, parce que c'était cela ailleurs avant. Pourquoi ne pas innover? C'est une loi qui est innovatrice. Aussi bien continuer dans la même veine et deux personnes nommées par le gouvernement à notre conseil d'administration peuvent tout aussi bien rapporter ce que l'on fait chez nous que quatre personnes qui vont être là. À moins que les quatre comprennent ce que l'on fait chacun d'une façon différente; il faudrait peut-être les changer ou se poser des questions.

Mais deux personnes peuvent aussi bien rapporter nos activités, nos faits et gestes à

la Commission du bâtiment, au ministre ou au gouvernement comme quatre vont le faire. Aussi, lorsque vous avez un conseil d'administration, comme vous l'avez mentionné tout à l'heure, plus il est nombreux, plus c'est lourd à faire fonctionner. Étant donné que, chez nous, on vient juste de changer nos structures et on a diminué le nombre des administrateurs au conseil d'administration pour mieux fonctionner, si on contribue à le regrossir au même nombre par d'autres qui vont venir de l'extérieur. D'autant plus qu'il va falloir expliquer continuellement à ces gens le processus, parce qu'avant qu'ils soient brisés à notre jargon et à notre fonctionnement il va falloir quand même le leur expliquer. S'il faut l'expliquer à quatre, c'est deux fois plus long que de l'expliquer à deux.

Alors, cela alourdit un conseil d'administration; ce n'est pas tellement l'histoire du coût qui va faire une différence, mais le but visé, c'est d'essayer de maintenir un minimum et non un maximum de membres à un conseil pour pouvoir fonctionner réellement, pour que ce soit fonctionnel.

**M. Middlemiss:** D'accord. Vous avez mentionné qu'il y a eu beaucoup de consultation avec le ministère avant la présentation du projet de loi. Est-ce que ce point a été soulevé? Est-ce qu'on avait abordé le fait d'avoir quatre membres? Est-ce que vous avez soulevé le fait qu'il serait préférable d'en avoir deux plutôt que quatre?

**M. Boileau:** Non. Cela est arrivé en dernier lieu, la composition des gens qui devaient nous représenter. On avait accepté le principe quand on a soulevé cet aspect de la chose, à savoir qu'on devait accepter les gens nommés par la commission et aussi des gens venant de l'Office de la protection du consommateur, lesquels siègeraient à nos conseils. On avait accepté ce principe, mais il n'avait pas été question du nombre. Le nombre est apparu dans le projet. En voyant cet article, on s'est dit: Pourquoi quatre? On se posait la question. On disait: S'ils étaient deux, ils rapporteraient la même chose de nos faits et gestes. Cela ferait quand même et cela alourdirait moins, en nombre, le conseil d'administration.

**M. Middlemiss:** D'accord, c'est tout pour ma part.

**Le Président (M. Lafrenière):** Est-ce qu'on a d'autres intervenants? Oui, un commentaire.

**M. Morin:** Je voulais juste attirer votre attention sur la recommandation 2. M. le ministre n'en a pas parlé, ni M. Middlemiss. Vous regarderez cela comme il faut. Il y a une incohérence dans la loi. Cela ne va pas.

À l'article 39, vous dites que le chapitre IV ne s'applique pas aux entrepreneurs en installation de tuyauterie qui doivent être membres de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie, tandis qu'à l'article - je l'avais tantôt - 234 vous dites qu'il s'applique. Ce sont des détails, vous avez beaucoup d'autres intervenants; regardez cela comme il faut, cela ne va pas. On vous suggère de faire disparaître tout simplement l'article 234, c'est-à-dire l'article 11. 3. On pense qu'il n'y aurait pas de problème en le faisant disparaître.

Une autre chose que personne n'a soulignée, les recommandations 5 et 7. Encore là, ce sont des incohérences. On y parle de la façon de combler des vacances au sein du conseil et de l'exécutif. Vous dites que la vacance va être comblée de la manière par laquelle on a élu les personnes. Alors, cela ne peut pas aller parce qu'il faudrait convoquer une assemblée générale. Ce sont des détails, mais j'attire quand même votre attention là-dessus. Merci.

**M. Rochefort:** Cela va.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci beaucoup pour votre apport à cette commission. J'appelle la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Je vous souhaite la bienvenue à la sous-commission. Je tiens à vous rappeler que nous avons une heure à votre disposition: 20 minutes pour la lecture de votre mémoire, 20 minutes pour le parti ministériel et 20 minutes pour l'Opposition.

Je demanderais au porte-parole de s'identifier, ainsi que la personne qui l'accompagne, s'il vous plaît.

#### Corporation des propriétaires immobiliers du Québec

**M. Desrochers (André):** André Desrochers, je suis vice-président de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec; Pierre Galipeau, à ma droite, est le secrétaire de la même corporation. Nous sommes un organisme à but non lucratif qui s'occupe des propriétaires immobiliers de la province de Québec, plus particulièrement concernant les conciergeries ou les propriétés d'habitation.

On remercie beaucoup la sous-commission de nous avoir invités à participer aux travaux de la commission sur la Loi sur le bâtiment. À la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, on a préparé un rapport-résumé sur ce projet de loi, plus particulièrement concernant les éléments touchant la sécurité ou l'application de la réglementation touchant la sécurité dans les bâtiments, dans les édifices publics. On vous dit tout simplement qu'on aurait peut-être aimé avoir un peu plus de temps

ou de délai. On n'a peut-être pas les permanents en place afin de faire une analyse exhaustive du projet de loi, mais on va essayer de vous transmettre les principaux commentaires qu'on a à faire concernant ce projet de loi, touchant tout particulièrement les propriétés, les conciergeries ou les édifices publics. Mon confrère, Pierre, va faire la lecture de notre court mémoire et on fera certains commentaires par la suite. (16 heures)

**M. Galipeau (Pierre):** Merci. M. le ministre, messieurs, nous avons, au cours des dernières années et plus particulièrement lors des consultations dans le cadre du sommet économique de la région de la capitale et du livre vert "Se loger au Québec", confirmé que l'habitation au Québec joue un rôle social, économique et politique. De plus, nous avons soumis, en différentes occasions, au ministre responsable de l'habitation au Québec qu'il ne saurait y avoir de véritable politique cohérente de l'habitation au Québec sans une concertation de tous les intervenants de ce milieu.

Nous tenons à signaler à cette sous-commission que le présent document n'entend pas faire une analyse exhaustive du projet de loi 53, mais plutôt faire état de nos commentaires en regard de certains points qui préoccupent plus particulièrement les propriétaires de logements locatifs du Québec, dont: la discrimination de la loi sur la sécurité et, deuxièmement, les règlements et leur application.

Concernant la discrimination de la loi sur la sécurité, disons qu'à la lumière d'une analyse sommaire du projet de loi 53 la CORPIQ partage les objectifs visés par ce projet de loi, à savoir la qualité des travaux de construction et la sécurité des personnes qui ont accès et utilisent les bâtiments.

Nous devons cependant souligner que l'aspect sécurité du logement locatif au Québec représente, pour les propriétaires immobiliers, une situation que nous qualifions de discriminatoire tant à l'égard des propriétaires que de leurs clients locataires. À cet effet, nous nous interrogeons sur la pertinence d'appliquer les règlements de la loi sur la sécurité à une partie du parc immobilier, tel que visé par les règlements actuels, alors que les statistiques publiées par la Direction générale de la protection des incendies au Québec indiquent qu'il y a moins de danger de vivre dans un édifice public, tel qu'actuellement défini, que dans de petites conciergeries.

Le souci de sécurité, particulièrement pour les incendies, nous apparaît tout aussi important pour la clientèle locataire de quelque unité de logement que ce soit et que l'application des règlements d'usage courant de sécurité répond d'un sens de responsabilité sociale et morale de tout propriétaire immobilier.

En ce qui a trait aux règlements et à leur application, il faut reconnaître que tous les bâtiments résidentiels, dont une conciergerie, construits avant 1976 ont été construits selon des normes et règlements qui, à l'époque, répondaient aux besoins de sécurité recherchée par les différents niveaux de gouvernement. Que l'application des codes n'ait pas alors été respectée, nous le constatons avec regret aujourd'hui. Il nous importe de préciser que ce n'est pas à l'actuel propriétaire immobilier d'accepter cette responsabilité puisqu'elle émane des différents gouvernements qui n'ont pas su voir au respect des règles qu'ils ont édictées.

Considérant que toutes les transactions immobilières - construction, vente - ont été faites de bonne foi, tant par les constructeurs que par les détenteurs actuels d'immeubles, il en ressort aujourd'hui que toutes ces transactions peuvent être contestées à cause de la non-application par les différents paliers de gouvernement des réglementations relatives à la sécurité.

Considérant que l'application des règlements de la loi sur la sécurité ne distingue pas des mesures dites d'usage courant de sécurité d'incendie et des mesures affectant la structure de l'immeuble comme tel, nous soumettons donc que les règlements que nous qualifions d'usage courant de sécurité concernant les lumières d'urgence, les détecteurs de fumée, les extincteurs, un plan d'évacuation, etc., devraient s'appliquer dans un délai raisonnable et avec discernement selon l'importance et la faisabilité dans chacun des immeubles à logements locatifs.

Quant aux correctifs à apporter affectant la structure de l'immeuble tels les rampes, les marches, les cadres de porte, les colonnes d'eau, etc., et dont le coût de réalisation implique des sommes d'argent importantes, la CORPIQ ne peut cautionner leur application généralisée. En effet, l'application de telles mesures sera la source d'une mise en cause de toutes les transactions immobilières au Québec, créant ainsi un état de psychose à l'égard de l'immobilier. De plus, cette sous-commission doit également être sensibilisée, à savoir: À qui incombe la responsabilité financière de la réalisation de ces correctifs?

La CORPIQ ayant toujours insisté sur la qualité des services offerts à la clientèle dont, plus particulièrement, les mesures touchant à la sécurité en cas d'incendie, nous recommandons que les règlements affectant la structure de l'immeuble soient mis en application lorsqu'il y a émission d'un permis pour transformation, changement d'affectation, modification et lors d'un sinistre.

En conclusion, M. le ministre, force nous est de constater que les objectifs poursuivis par le projet de loi 53 sont

partagés par notre corporation, mais les moyens pour les atteindre, plus particulièrement en regard de la loi sur la sécurité, doivent faire l'objet d'une meilleure concertation entre les parties et ce, dans l'intérêt de toute la collectivité.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci. M. le ministre.

**M. Rochefort:** M. le Président, je veux remercier les représentants de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec de leur présence parmi nous et du mémoire qu'ils nous soumettent cet après-midi. Je veux aussi souligner avec satisfaction l'appui qu'ils apportent quant aux objectifs du projet de loi 53, eu égard notamment à la sécurité des édifices publics. Quant aux deux points particuliers qui sont soulevés par votre organisme, d'une part, au chapitre de ce que vous dites être la discrimination qui existe dans le Code de sécurité publique, d'abord, je pense qu'il faut quand même se rappeler tous ensemble qu'il s'agit de la situation qui existe et qui prévaut actuellement. Deuxièmement, il n'est pas juste de dire que rien ne se fait en matière de sécurité des édifices publics, dans le petit bâtiment résidentiel, puisque bon nombre de municipalités, notamment les plus importantes, jouent un grand rôle non seulement en ce qui concerne les normes, mais en ce qui concerne l'inspection de ces bâtiments, de façon à assurer une bonne sécurité au public qui fréquente ces différents bâtiments.

Il faut aussi noter qu'avec le projet de loi sur le bâtiment que nous discutons aujourd'hui, notamment le Code de construction qui, dès qu'on sera en mesure de le faire, s'appliquera à tout bâtiment résidentiel, grand ou petit, on pourra s'assurer qu'à l'avenir la situation que vous dénoncez ou que vous décriez ne se produise pas, puisque l'ensemble des constructions devra être conforme au Code de construction. En conséquence, tout ce qui se fera à partir de maintenant et dès que ces dispositions seront en vigueur - l'ensemble des édifices, que ce soient ceux qui sont actuellement couverts par le Code de sécurité ou même de petits bâtiments résidentiels - sera couvert par le Code de construction.

Quant à deux des éléments qui posent justement un problème important pour ce qui est de la sécurité du public dans les édifices en ce qui concerne l'électricité et le gaz, le petit bâtiment résidentiel, actuellement, est concerné par les différentes dispositions du Code de sécurité. Finalement, le monde municipal, comme je le disais tantôt, joue déjà un rôle important. J'imagine que sa responsabilité pourra aussi s'accroître de ce côté-là, de façon, justement, à aller dans le

sens de vos préoccupations. Ultimement, je pense qu'il faut quand même reconnaître que nous vivons une situation présentement et je pense que c'est progressivement qu'on sera en mesure d'atteindre les objectifs que vous visez.

Quant à l'application que vous dites rétroactive du Code de sécurité, là aussi, je veux quand même souligner qu'il s'agit du même Code de sécurité que celui qui existe actuellement. Donc, il n'y a pas de prescriptions, dans la loi, qui ont un effet rétroactif nouveau, tel celui que vous soulevez. L'actuel règlement sur la sécurité dans les édifices publics, les mesures de compensation ou d'équivalence sont déjà possibles présentement quant aux préoccupations que vous évoquiez et il y a même un comité qui existe à la Direction générale de l'inspection qui permet justement de tenter de trouver des équivalences quand, effectivement, c'est difficile d'appliquer carrément le Code de sécurité tel qu'on le connaît. Je veux vous dire aussi, quant aux deux avenues que vous évoquez dans votre mémoire, que sur le plan des mesures courantes cela puisse se faire rapidement et, quant aux éléments qui touchent la mécanique du bâtiment - donc, des choses un peu plus importantes - cela puisse se faire à l'occasion de travaux de réparations majeures, je pense qu'il y a une avenue intéressante qui pourrait être envisagée, notamment par la Commission du bâtiment.

Il y a deux questions que je voudrais vous adresser. La première a trait au regroupement des divers règlements de sécurité à l'intérieur d'un code unique de sécurité. Est-ce que votre association, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, considère qu'il y a là un geste de simplification important qui est posé et qui facilitera la gestion des différents immeubles publics qui sont sous la responsabilité et la propriété de vos différents membres?

**M. Desrochers:** C'est assez difficile pour nous de se prononcer sur cet aspect, puisqu'on n'a pas fait l'analyse de tous les différents codes ou règlements qui ont été insérés dans le nouveau projet de loi 53, Loi sur le bâtiment. Vous dites que cela pourrait peut-être faciliter l'application, par les propriétaires immobiliers, de ces différents codes. Le propriétaire immobilier se porte acquéreur d'un bâtiment, il n'est pas le constructeur du bâtiment; de sorte que, lorsque le propriétaire immobilier en fait l'acquisition, il achète l'immeuble dans l'état où il est au moment où il fait son achat et il suppose qu'il est conforme aux normes et règlements en vigueur.

Le problème se pose actuellement par l'application de façon intensive de la réglementation. Même si on parle d'une loi qui a été adoptée depuis un certain temps, il

n'en demeure pas moins qu'elle n'était pas appliquée de façon très rigoureuse et que, depuis quelques mois, sinon quelques années, on s'efforce d'appliquer la loi de façon beaucoup plus rigoureuse, de sorte que les propriétaires sont pris actuellement avec des immeubles qui ne sont plus conformes, alors que, lorsqu'ils les ont achetés, ils les croyaient conformes. Il s'ensuit, à l'intérieur de cela, une espèce d'élément qui laisse supposer au propriétaire qu'on achète des immeubles et qu'aucun des immeubles n'est conforme. Lorsque je dis "aucun", je veux dire que la très grande majorité des immeubles d'appartements dans la province de Québec n'est pas conforme au code et au règlement actuels. Les inspecteurs se promènent aujourd'hui. Ils émettent des avis d'infraction qui coûtent des sommes très importantes au propriétaire, mais celui-ci se retourne et dit: Comment se fait-il que ce n'est pas conforme? Ce ne sont pas des éléments qui ont été changés en cours de route. L'immeuble a été construit de cette façon. Le propriétaire dit: Il a été inspecté. Vous parliez tantôt des municipalités. Le propriétaire se dit: Il a été inspecté à la fois par la municipalité. Il est conforme au règlement. On se réveille aujourd'hui et les bâtiments ne sont plus conformes. C'est l'élément très important. Cela crée actuellement une très grande inquiétude chez les propriétaires, parce que celui qui reçoit ces avis d'infraction, qui fait l'analyse ou l'estimation des corrections à apporter, ce qui s'élève à un montant très substantiel pour un immeuble d'habitation ou par unité de logement, peut se demander si l'immeuble était conforme lorsqu'il l'a acheté. Donc, le propriétaire va rencontrer son avocat. Celui-ci va lui dire: Tu as acheté un immeuble qui n'y était pas conforme. Donc, on va revenir contre celui qui t'as vendu l'immeuble. Il n'était pas conforme. Il y a une suite qui peut engendrer des poursuites que nous jugeons plus ou moins raisonnables, parce que ce n'est pas d'un immeuble, c'est du parc immobilier de la province de Québec dont on parle. On ne parle pas d'un immeuble, on parle du parc au complet. La très grande majorité des immeubles habités, actuellement, a des avis de corrections. S'il y a des avis de corrections, si la loi n'a pas été appliquée depuis 10, 15 ou 20 ans, ce n'est pas la faute du propriétaire qui achète l'immeuble aujourd'hui, parce que tout le monde achète un immeuble de bonne foi. Il y a un problème important, même très important: Qui va payer la note? Cela coûte 1000 \$ ou 1500 \$ par unité de logement strictement pour corriger les éléments qui, dans bien des cas, sont...

Vous allez dire: C'est inclus dans la loi. C'est vrai, c'est inclus dans la loi. Que les rampes aient 42 pouces ou 36 pouces, c'est inscrit dans la loi. Les immeubles ont tous

32, 34 ou 36 pouces. Personne ne se tue par-dessus les rampes d'escalier, mais cela coûte cher pour les changer. Cela coûte cher de changer des rampes de balcons. Cela coûte cher de changer des portes d'une durée de trois quarts d'heure au feu, alors que ce n'est pas nécessaire. Il s'agit de savoir si les coûts engendrés ou les coûts nécessités par une réglementation qui n'a pas été appliquée, alors qu'on demande aujourd'hui de l'appliquer, sont équitables et qui va va payer la note de cela. C'est principalement la préoccupation qu'on a.  
(16 h 15)

On veut éviter de créer un état de psychose chez des propriétaires du parc immobilier. Le prêteur a déjà commencé à être sensibilisé au fait de savoir si l'immeuble est conforme. Il est déjà sensibilisé au fait qu'il y a un paquet d'immeubles qui ont déjà reçu des avis de corrections qui demandent des sommes importantes. Le prêteur se dit: Est-il conforme? Est-ce que cela va augmenter la valeur de l'immeuble? Non, cela n'augmente pas la valeur de l'immeuble, la hauteur des marches et des balcons. Qu'est-ce que cela donne de plus à l'immeuble? Cela ne donne rien de plus à l'immeuble. Cela donne de la sécurité. On est tout à fait d'accord avec la sécurité. Qui va payer le prix de la sécurité? La réglementation dans les édifices publics n'est pas l'élément le plus important; la sécurité dans ces édifices, plus particulièrement dans les conciergeries, ce n'est pas là qu'est le taux important de décès ou d'accidents, ce n'est pas là. Il y a des statistiques à cet effet. Vous devez sûrement consulter ces statistiques. Donc, les coûts contre les risques, c'est de savoir qui va en assumer les frais, de quelle façon ou va les assumer. Nous convenons que tout ce qui touche principalement l'aspect incendie, sécurité-incendie, on est d'accord avec cela. On a toujours préconisé ou demandé à nos membres de se conformer, d'être le plus sécuritaire possible, de protéger nos clients, nos locataires. Mais, lorsque cela touche la structure, que cela demande des coûts importants et que cela est plus ou moins nécessaire, et dans certains cas absolument pas nécessaire, je pense que l'application actuelle de la réglementation de façon intensive nous apparaît pour le moins difficile.

**M. Rochefort:** Vous avez sûrement pris connaissance des dispositions du projet de loi qui prévoient des mesures, des programmes d'autocontrôle de la sécurité dans les édifices publics qui pourraient être mis en place par les propriétaires eux-mêmes pour justement nous assurer que non seulement on s'en préoccupe quand il y a présence d'inspecteurs gouvernementaux, mais qu'au fond chaque propriétaire ait à assumer

pleinement sa responsabilité en matière de sécurité puisqu'il est propriétaire de l'édifice. Quelles sont vos réactions quant à cette disposition du projet de loi qui vise à confier une responsabilité accrue aux propriétaires, mais finalement aussi à nous permettre d'atteindre une plus grande sécurité dans les édifices publics?

**M. Desrochers:** Je pense qu'on est tout à fait d'accord avec le fait qu'un organisme comme le nôtre, ou le propriétaire immobilier doit assumer la protection totale ou doit assumer les frais inhérents à une telle commission. On parle toujours pour l'avenir. C'est d'essayer de savoir si on parle pour l'avenir ou pour le passé. Lorsqu'on parle pour l'avenir, on est d'accord pour dire que les immeubles, on ne les construit pas, on les achète, on administre ces immeubles. On est d'accord pour que, dans l'avenir, on puisse administrer les éléments qui vont permettre une meilleure sécurité, pour que la commission soit autonome. Je pense qu'on partage ce point de vue, mais toujours en ayant à l'esprit qu'en ce qui concerne le passé le CORPIQ ne peut pas actuellement recommander à ses membres... Quand je dis "ne peut pas recommander", il faut trouver des avenues ou des solutions intermédiaires, ou des compensations à moyen et à long termes pour corriger, non pas le problème du propriétaire car ce n'est pas le propriétaire qui a créé ce problème, il a acheté comme cela... L'immeuble n'aurait pas valu un dollar de plus avec les nouvelles normes, mais il faut les corriger. Alors, s'il faut les corriger, qui va en assumer les frais? Ce n'est pas au propriétaire d'en assumer les frais, cela ne lui donne absolument rien,

**M. Rochefort:** Oui, mais c'est quand même sa responsabilité ultime...

**M. Desrochers:** Il l'a acheté. M. le ministre, il a acheté l'immeuble de bonne foi, et là on va...

**M. Rochefort:** On ne met pas en doute la bonne foi, mais, quand même, il y a un code de la sécurité. Il se produit...

**M. Desrochers:** Mais si...

**M. Rochefort:**... trop souvent, encore une fois, des événements qui sont dramatiques pour des citoyens. Je pense qu'il faut quand même qu'ultimement la responsabilité d'appliquer le Code de sécurité revienne au propriétaire. Toutefois, comme je vous le disais au début de mon intervention, je trouve intéressante l'avenue que vous nous présentez aujourd'hui, qui est celle de dire que, pour les mesures courantes, notamment en cas d'incendie, d'évacuation, de présence d'extincteurs, de détecteurs de fumée,

d'indications très visibles des sorties de secours, de dégagement de ces sorties et tout cela, ces mesures soient appliquées rapidement parce qu'on parle vraiment de la sécurité primaire de chaque citoyen qui fréquente ces immeubles.

Deuxièmement, en ce qui a trait aux éléments qui concernent plus la structure, les éléments mécaniques, que cela puisse être plutôt réalisé selon une évaluation cas par cas, évidemment, lorsque interviennent des travaux majeurs sur l'édifice, puisque vous en réalisez fréquemment... Je pense que c'est une avenue qui est intéressante et qui devrait être envisagée sérieusement à la Commission du bâtiment dans l'application des dispositions de la loi qui concernent particulièrement le Code de sécurité.

**M. Desrochers:** On est heureux de voir que le ministre veut bien accepter ou partager une telle opinion, parce que, dans le fond, on ne demande pas mieux que ce soit conforme, mais il faut donner quand même une possibilité de les rendre conformes.

**M. Rochefort:** Là, il y a une question de jugement et de priorité. Merci.

**M. Desrochers:** C'est cela, parfait.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Pontiac.

**M. Middlemiss:** Merci, M. le Président. Dans le même ordre d'idées, dans le domaine de la sécurité, vous dites, que les marches soient trop hautes ou trop basses, qu'il y a des choses qui ne sont pas sécuritaires mais qui seraient quand même acceptables et que le fait qu'on exige le respect des normes existantes cela coûte cher. Mais, si on appliquait le règlement de façon moins rigide, croyez-vous qu'il y a des choses qu'il ne serait pas nécessaire de changer au point de vue de la sécurité? Est-ce que j'ai pu comprendre que vous trouviez qu'on exige des choses qui ne sont peut-être pas nécessaires et que, pour les vieux bâtiments, on devrait y aller mollo? C'est un peu cela?

**M. Desrochers:** C'est un peu l'opinion de la CORPIQ, à savoir qu'il y a certaines normes ou réglementations qui n'entraînent pas nécessairement une plus grande sécurité, sauf que la loi est là. On me dit: La loi est là depuis un certain temps et la loi n'a pas été appliquée. Les bâtiments ont été construits depuis toujours selon des lois qui étaient plus ou moins respectées. Donc, le parc immobilier est de cette façon.

Quant à la partie qui traite de la protection contre l'incendie, on est tout à fait d'accord que nos immeubles soient le plus rapidement possible conformes à cela, parce qu'il en dépend de la sécurité

immédiate et un incendie, on ne joue pas avec cela.

Concernant les parties de structures, là où on est le plus réticent, c'est la partie qui touche la structure du bâtiment, changer des rampes d'escalier, changer des rampes de balcon, changer des portes. Au lieu d'être en aluminium, avoir des cadres en acier, cela demande des coûts importants. S'il y a des incendies, il se peut que les cadres demeurent là et que tout l'immeuble soit incendié. Il faut voir jusqu'où cela a un impact, jusqu'où cela peut être plus sécuritaire par rapport aux coûts que cela demande.

Tous ces éléments ne contribuent pas, tant sur le plan de la garantie hypothécaire qu'au plan du propriétaire, à donner une plus-value à l'immeuble. Cela le rend conforme à une loi qui n'a pas été appliquée. Pour le futur, il est bien évident qu'on demande que tous les immeubles - ce n'est pas nous qui construisons les immeubles - soient conformes. Je suis tout à fait d'accord; on ne demande pas mieux. On achète des immeubles; on administre des immeubles et on loge des gens. Alors, qu'ils soient conformes, c'est tout à fait notre désir.

**M. Middlemiss:** Dans le projet de loi, à l'article 25, on dit: "Le présent chapitre ne s'applique pas aux bâtiments suivants: une maison unifamiliale, un bâtiment totalement résidentiel de moins de trois étages ou de moins de neuf logements". Est-ce qu'il y en a de ceux-là aujourd'hui qui soulèvent les problèmes dont vous venez de mentionner?

**M. Desrochers:** C'est ce qu'on disait dans notre mémoire. Les immeubles de neuf logements et moins ne font pas partie de ces réglementations. Pourtant, on loge les gens qui ont la même qualité dans un immeuble de huit logements que dans un immeuble de neuf logements. Pour nous, ce sont deux personnes aussi importantes, mais la loi ne s'applique que pour les bâtiments de neuf logements et plus. On trouve cela discriminatoire. Le ministre nous a dit que, au fur et à mesure que cela va s'appliquer... Mais, dans le projet de loi actuel, c'est discriminatoire sur ce plan; nous, on estime que c'est cela. La vie d'une personne dans un bâtiment de huit logements est aussi importante que la vie d'une personne dans un bâtiment de douze logements.

**M. Middlemiss:** Je vois que vous n'avez pas touché à la Commission du bâtiment et ainsi de suite. Est-ce que c'est parce que vous n'êtes pas intéressé d'avoir un représentant à cette commission ou si vous trouviez que cela ne vous touchait pas du tout?

**M. Desrochers:** Non, même si on ne l'a pas touchée, c'est bien évident que la CORPIQ est très intéressée à avoir un représentant à la commission qui va siéger en regard des dispositions d'application de la réglementation sur la sécurité. La commission, c'est très grand et c'est très vaste; cela regroupe un très grand nombre de lois. On n'a pas d'intervention à faire à tous les chapitres de cette loi. Concernant la sécurité, tout particulièrement, on aimerait participer à la commission ou à un sous-comité de la commission qui nous entendrait ou qui permettrait d'avoir des mesures compensatoires à moyen et à long terme là-dedans. La CORPIQ est quand même un organisme à but non lucratif. On n'a pas suffisamment de permanents disponibles et les membres du conseil ne sont pas nécessairement disponibles pour participer à tous les éléments de la commission, mais, en ce qui concerne la partie traitant des éléments qui nous touchent, je suis bien d'accord pour dire qu'on voudrait participer à cela.

**M. Middlemiss:** Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Bourassa.

**M. Laplante:** Cela me surprend que vous vouliez arrêter l'inspection sur la sécurité dans les édifices de moins de neuf logis... en haut de neuf logis, excusez-moi.

**M. Desrochers:** On ne veut pas l'arrêter.

**Une voix:** C'est le contraire!

**M. Galipeau:** On la veut applicable à tous les niveaux. Si on regarde les statistiques qui ont été publiées dernièrement, dans les pertes de vie, dans les décès survenus au cours de la dernière année, sur une centaine de pertes de vie vous en aviez 23 % qui étaient applicables aux édifices de neuf logements et plus. Le reste, 77 %, étaient applicables à l'unifamilial ou à du multifamilial, mais de moins de huit logements. Donc, le risque est joliment plus grand en petite résidence qu'en grosse conciergerie. Ce sont les statistiques publiées par le gouvernement. On se dit que si les lois sont appliquées, si on demande aux villes de les surveiller... Il semblerait qu'elles ne soient pas surveillées adéquatement puisque le pourcentage des pertes de vie est beaucoup plus élevé dans ce milieu-là.

**M. Laplante:** D'accord. J'allais vous apporter l'exemple d'un certain nombre de logis de trois étages où il y avait un ascenseur. Cela fait cinq fois que les inspecteurs, tant municipaux que provinciaux,

passent là et cela revient toujours au même. Pas de lumière dans les corridors, les carreaux décollés, pas de lumières dans l'entrée, l'asphalte cassé, toutes ces choses-là. Je m'excuse, mais tantôt vous parliez de discrimination entre les deux...

**M. Desrochers:** C'est parce qu'actuellement la loi couvre les habitations de neuf logements et plus. Nous voudrions que cela s'applique à tout le monde.

**M. Laplante:** Merci.

**M. Rochefort:** M. le Président.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le ministre.

**M. Rochefort:** Si vous me permettez un commentaire quant aux statistiques qui nous sont présentées. Je veux quand même qu'on tienne compte du fait que le parc immobilier, au Québec, est plus important au niveau de l'unifamilial, du duplex et du triplex, en termes d'unités, qu'au niveau des édifices de plus de neuf logements. Je pense qu'il y a là un élément qui explique un peu les statistiques que vous présentez. Je pense qu'il ne faut pas prendre cela comme étant une indication automatique que les problèmes sont uniquement du côté du petit bâtiment résidentiel. Deuxièmement, même si on a eu un échange de vues constructif et qu'on se rejoint, finalement, il faut quand même tenir compte du fait que, dans un édifice à appartements multiples, c'est évident que c'est plus compliqué d'évacuer un édifice à 40 logements que d'évacuer un édifice à deux logements. Il est évident qu'on doit reconnaître qu'il doit y avoir là des mesures particulières pour, justement, tenir compte de l'ampleur qu'un sinistre peut prendre dans un édifice important par rapport à l'ampleur qu'il peut prendre dans une maison unifamiliale. C'était simplement pour les fins de la commission.

**Le Président (M. Lafrenière):** Parfait. Est-ce qu'on a d'autres intervenants? Messieurs, on vous remercie de votre participation à cette commission.

**Des voix:** Merci.

#### Association des consommateurs du Québec

**Le Président (M. Lafrenière):** J'appelle l'Association des consommateurs du Québec.

On vous souhaite la bienvenue. On vous demanderait de vous identifier et d'identifier les personnes qui vous accompagnent, s'il vous plaît.

**M. Beauchamp (Jean-Claude):** Mon nom est Jean-Claude Beauchamp. Je suis le

président de l'Association des consommateurs du Québec. À ma droite, Mme Louise Rivard-Plouffe, membre de l'exécutif provincial de l'association, et, à ma gauche, Mme Lisette Legros, présidente de la section Québec—Sainte-Foy.  
(16 h 50)

Alors, M. le ministre, j'aimerais vous remercier, au nom de l'association, de l'occasion qui nous est donnée de vous faire part du point de vue de notre association sur le projet de loi 53, Loi sur le bâtiment.

L'Association des consommateurs du Québec a participé, dans la mesure de ses moyens, au processus de consultation concernant le livre vert "Se loger au Québec"; notre intervention, vous vous en souviendrez sûrement, a plus particulièrement porté sur la protection des ménages parties à des transactions immobilières.

"Se loger au Québec" faisait une analyse de la situation du logement au Québec et présentait des orientations et des objectifs auxquels nous étions prêts à souscrire comme association de consommateurs.

Le projet de loi sur le bâtiment propose, outre certaines mesures spécifiques concernant la protection du consommateur en matière immobilière sur lesquelles nous aurons l'occasion de revenir, un cadre législatif et réglementaire qui, fondamentalement, devrait contribuer à accroître la protection des consommateurs qui acquièrent des bâtiments ou qui font exécuter des travaux de construction ou de réparation.

Je pense en particulier à la mise sur pied de plans de garantie pour indemniser les consommateurs en cas de manquements par un entrepreneur à ses obligations contractuelles; je pense aussi au bénéfice que retireront les consommateurs, ne serait-ce qu'indirectement, d'une simplification et d'une uniformisation des lois et règlements dans ce domaine par la création d'un Code de construction et d'un Code de sécurité en remplacement des multiples législations provinciales et municipales.

Je pense aussi aux dispositions concernant la qualification des entrepreneurs en construction et aux autres dispositions qui visent à responsabiliser les divers intervenants, en particulier les professionnels du milieu, qu'ils soient architectes ou ingénieurs. Toutes ces mesures, liées aussi aux autres mesures concernant l'autocontrôle de la qualité et les attestations de conformité, permettront d'améliorer la qualité des travaux de construction et donc des bâtiments sur le marché québécois et, par conséquent, la protection du consommateur en matière immobilière.

C'est donc dire, M. le ministre, que nous sommes d'accord avec l'économie générale de ce projet de loi et que

l'Association des consommateurs du Québec, que je représente, souhaite que l'Assemblée nationale l'adapte dans les plus brefs délais.

Pour accroître la protection des consommateurs en matière immobilière, vous avez proposé, comme gouvernement, quatre grandes pistes, si je peux m'exprimer ainsi: l'introduction de dispositions concernant les garanties financières, non seulement pour les constructions neuves, mais aussi pour les travaux de réparation; des modifications au Code civil; l'extension du champ d'application de la Loi sur la protection du consommateur au domaine immobilier; des modifications à la Loi sur le courtage immobilier.

Règles relatives à certains contrats de courtage immobilier. Ce sont les articles 205 à 209 du projet de loi.

Disons d'abord, M. le ministre, que nous souhaitons l'adoption de ces articles 205 à 209. Nous savons que vous aurez d'autres représentations des autres groupes qui seront peut-être moins favorables que nous à ces dispositions. On tient à vous souligner l'importance de ces dispositions. Il nous apparaît cependant que l'article 205 pourrait être amélioré en ajoutant dans les règles relatives à certains contrats de courtage immobilier, après l'alinéa 10° de l'article 9. 4 de cette section 111. 1 qui serait ajoutée dans la Loi sur le courtage immobilier, l'alinéa suivant: "S'il y a lieu, la nature, le nombre et la fréquence des annonces qui seront publiées ou diffusées pour promouvoir l'opération immobilière visée".

Lorsqu'un consommateur ou une consommatrice signe un contrat avec un courtier pour une période d'un, deux ou trois mois, et parfois même six mois, il est en droit de s'attendre que le courtier fasse un minimum de publicité pour promouvoir la vente, l'échange ou la location de l'immeuble visé. Or, il arrive parfois que, malgré les promesses faites à cet égard, le courtier fasse peu ou pas de démarches de cette nature pour promouvoir l'opération immobilière visée, avec la conséquence pour le consommateur que la période pendant laquelle il est lié par ce contrat représente pour lui une période perdue au cours de laquelle il aurait pu réaliser l'opération immobilière visée si le courtier avait pris les moyens appropriés pour promouvoir cette transaction.

Alors, là-dessus, M. le ministre, on dit bien "le cas échéant", c'est dans le cas où effectivement il y a des représentations qui sont faites par le courtier à savoir qu'il y aura de la publicité faite dans le cadre du mandat qui lui est confié,

À l'article 9. 10 de cette section, vous prévoyez la possibilité pour une personne physique de résoudre à sa discrétion le contrat en question dans les trois jours juridiques qui suivent celui où elle reçoit un double du contrat signé par les deux parties.

Vu le caractère non répétitif de ce genre de contrat, vu l'importance de la transaction en cause, on ne voit pas très bien pourquoi le délai en question ne serait pas au moins équivalent à celui que l'on retrouve dans la Loi sur la protection du consommateur concernant d'autres transactions et, notamment, les transactions avec les vendeurs itinérants, c'est-à-dire un délai de dix jours, d'autant plus qu'en pratique le courtier qui obtient un nouveau mandat d'un consommateur pose généralement peu de gestes concrets dans les tout premiers jours suivant la signature du contrat.

Souvent, il doit obtenir de son client des informations ou des documents additionnels (comptes de taxes, rapport d'évaluation, copie de titres de propriété, certificat de localisation, photos de l'immeuble, copie du contrat de prêt hypothécaire, etc.).

Par ailleurs, l'uniformisation de cette règle, partout où elle se retrouve, participe aussi à un autre objectif: celui de favoriser une meilleure connaissance des lois par les consommateurs et consommatrices du Québec. Il va de soi, à notre avis, qu'il est plus facile pour les consommateurs et consommatrices de se souvenir d'une disposition semblable lorsque le délai en question est le même partout où la loi accorde ce droit aux consommateurs.

L'article 9. 12 de cette section édicte qu'un contrat ne peut être annulé du fait qu'une disposition contrevient à la présente section, alors qu'à l'article 9. 13 on prévoit qu'une personne physique ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère la présente section, ce qui équivaut à dire que ce sont des dispositions d'ordre public.

Il nous apparaît un peu contradictoire que la loi stipule qu'une contravention à une disposition d'ordre public ne rend pas, par ailleurs, le contrat nul ou annulable alors qu'en général c'est le contraire qui se produit dans d'autres lois. Il y aurait peut-être lieu, en conséquence, de réviser cette disposition.

Modifications à la Loi sur le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. On retrouve les dispositions pertinentes aux articles 244 et 245.

À l'article 245, il est proposé que l'article 8 de cette loi soit modifié par le remplacement du paragraphe 5. 1° par les paragraphes 5. 1° et 5. 2° qu'on voit dans le texte du projet de loi, qui reprennent, en fait, les objets de cette loi. L'association recommanderait qu'on ajoute un article 5. 3°, qui pourrait se lire comme suit: "Accorder une meilleure protection aux consommateurs qui acquièrent des bâtiments ou qui font exécuter des travaux de construction". Puisque tel est en réalité un des objets de la loi, comme en font foi les notes explicatives

que l'on retrouve au début du texte de ce projet de loi.

Ainsi en est-il d'ailleurs de l'article 1 du projet de loi qui devrait aussi être modifié par souci de concordance pour ajouter un troisième alinéa qui pourrait se lire aussi de la même façon: "Accorder une meilleure protection aux consommateurs qui acquièrent des bâtiments ou qui font exécuter des travaux de construction."

Ce n'est pas seulement, M. le ministre, une modification de forme qu'on propose, on pense que cela peut avoir un impact important lorsque, au niveau d'un ministère en particulier, on doit déterminer s'il y a lieu d'offrir des services ou consacrer des budgets à la réalisation de certains objectifs. 11 nous apparaît opportun, en conséquence, que cet objectif de protection du consommateur, on le retrouve dans les objets de la loi.

Je ne sais pas si on avait omis de l'indiquer par pudeur mais, si tel est l'objectif du gouvernement et si cet objectif est aussi important que les deux autres nommément désignés à l'article 1 de ce projet de loi, je ne vois pas pourquoi on ne l'indiquerait pas clairement.

Modifications à la Loi sur la protection du consommateur. On les retrouve aux articles 249 à 253 du projet de loi.

À l'article 249, on propose de modifier l'article 1 de la Loi sur la protection du consommateur en remplaçant le paragraphe d par le suivant - c'est la définition du mot "bien", c'est peut-être une simple erreur de copiste, on définit ainsi "bien": "un bien immobilier et, dans la mesure requise pour l'application de l'article 6. 1, un bien immobilier", donc on répète "un bien immobilier" deux fois. Ce n'est pas une erreur de fond que je souligne, c'est peut-être une erreur de copiste, mais on a pensé qu'il était opportun de le souligner. J'imagine qu'il s'agit donc d'une simple erreur de copiste, qu'il faudrait lire "un bien mobilier" et, dans la suite du paragraphe, "un bien immobilier".

À l'article 251, on propose de modifier cette loi en ajoutant, après l'article 6, l'article 6. 1. Comme on le constate à la lecture de l'article 6. 1, tout le titre I de la Loi sur la protection du consommateur qui concerne les contrats relatifs aux biens et aux services et dans lequel on retrouve en particulier les règles de formation des contrats et les dispositions relatives à certains contrats, notamment les garanties, a été retranché.

Comme nous l'avons indiqué tors de notre intervention concernant le livre vert "Se loger au Québec", nous aurions aimé retrouver dans le projet de loi que vous nous présentez aujourd'hui des dispositions concernant les points mentionnés ci-dessous: l'exigence d'une offre d'achat écrite au

contenu informatif minimal, non seulement, d'ailleurs, comme il était suggéré dans le livre vert, pour l'acquisition d'un immeuble, mais aussi pour l'acquisition d'un terrain;

celle d'un feuillet d'information venant compléter l'offre d'achat d'un logement, un prospectus, non seulement en ce qui concerne des logements en copropriété - je l'ajoute, je sors du texte - mais, l'avions-nous suggéré, en ce qui concerne des logements à propriété unique;

le bénéfice d'une clause de dédit en faveur du consommateur à l'intérieur d'un délai de dix jours, sans pénalité, avions-nous dit au moment des audiences sur le livre vert;

des règles de protection spécifiques quant aux clauses d'exigibilité de paiements anticipés des taxes foncières contenues dans les contrats de prêt hypothécaire;

des dispositions concernant l'exercice de la clause de dation en paiement contenues dans la plupart des contrats de prêt hypothécaire;

des dispositions concernant les pénalités imposées par les créanciers hypothécaires lorsqu'un consommateur veut rembourser sa dette hypothécaire avant l'échéance;

d'autres dispositions concernant les garanties contre les défauts cachés et les vices de construction et les recours civils qui en découlent, c'est-à-dire un ensemble de modifications aux dispositions du Code civil qui sont actuellement en vigueur et en particulier les articles 1522 et 1688.

On n'a pas détaillé plus amplement chacun de ces points parce qu'on l'avait fait abondamment, je pense, dans notre mémoire sur le livre vert "Se loger au Québec". Comme vous le savez, on reprenait, à ce moment, beaucoup de recommandations qui vous avaient été faites par l'OPC en 1979, dans son mémoire sur la protection des consommateurs en matière immobilière. Ce sont des choses auxquelles votre ministère est sensibilisé.

Toutes ces questions ont été évacuées du projet de loi sur le bâtiment et référées apparemment à l'Office de révision du Code civil qui doit faire ou qui a déjà fait des propositions sur ces sujets.

Nous aurions bien sûr aimé que le législateur dispose de toutes ces questions à ce moment-ci et indique dans le projet de loi 53 quelles sont, justement, les modifications au Code civil qu'il se propose d'adopter pour accroître la protection des consommateurs dans le domaine immobilier. Malheureusement, le projet de loi n'en fait strictement pas état.

L'explication, on la retrouve dans le document de consultation qu'on nous a remis en avril dernier concernant ce projet de loi sur le bâtiment. En ce qui nous concerne, ces explications ne nous satisfont pas.

À notre avis, le projet de loi 53 est

donc incomplet à ce chapitre. Certaines mesures que nous avons proposées dans notre mémoire sur le livre vert nous apparaissent urgentes. Je pense en particulier aux dispositions concernant les garanties contre les vices cachés et les vices de construction et les recours civils qui peuvent en découler.

Dans le projet de loi 53, vous proposez que des plans de garantie pour les bâtiments résidentiels neufs accordent des protections sensiblement identiques à celles que l'on retrouve dans des plans de garantie privés existants, c'est-à-dire la protection des acomptes jusqu'à 20 000 \$, le parachèvement des travaux, les vices cachés et les vices majeurs en y ajoutant cependant la conformité au Code de construction.

Quant aux garanties concernant les travaux de réparations, la garantie financière proposée dans le projet de loi 53 couvrirait notamment la compensation des pertes financières résultant de l'inexécution d'un contrat: perte de dépôt, abandon des travaux, travaux à compléter ou travaux non conformes aux normes ou aux règles de l'art ou au Code de construction; cependant, les indemnités découlant de ces plans de garantie ne seraient déboursées, sauf exception, que sur la production d'un jugement portant sur des travaux de construction effectués par un entrepreneur licencié. Ce qui, à notre avis, n'apporte pas une amélioration particulièrement sensible dans ce domaine.

Dans le cas d'une réclamation pour un montant de la juridiction de la Cour des petites créances, les délais pour obtenir compensation et les mécanismes pour obtenir une condamnation seraient relativement courts, il est vrai. Cependant, dans le cas d'une réclamation pour un montant supérieur à la juridiction de la Cour des petites créances, la garantie, à notre avis, devient beaucoup moins attrayante.

(16 h 45)

À notre avis, les décisions qui peuvent être rendues par les tribunaux dans ce domaine hautement technique et spécialisé ne sont sûrement pas mieux fondées ni plus pertinentes que celles que pourrait rendre sommairement une personne en autorité désignée par la Commission du bâtiment pour trancher le litige entre l'entrepreneur et le consommateur et faire en sorte que le consommateur reçoive satisfaction dans les plus brefs délais possible.

C'est la raison pour laquelle, à notre avis, dans le cas des personnes physiques et dans le cas de réclamations portant sur des travaux de réparation, ce n'est pas seulement une garantie d'exécution de jugement dont les consommateurs ont besoin, mais d'un mécanisme qui favorise un règlement rapide et complet d'un litige opposant un consommateur et un entrepreneur dans la construction.

Ainsi en est-il d'ailleurs dans le cas des constructions neuves, puisque la plupart des problèmes qui peuvent se poser relèvent ou bien d'une appréciation sommaire des faits: l'entrepreneur a fait faillite et n'est plus en mesure de parachever les travaux ou l'entrepreneur a déposé avec un dépôt sans fidéicommiss, sans faire les travaux, etc., ou bien la construction neuve est affectée de vices cachés ou de vices majeurs qui relèvent d'une expertise technique donnée par des personnes compétentes dans le domaine permettant à un consommateur d'obtenir justice rapidement et de la façon la plus complète possible.

M. le ministre, la mise en oeuvre des plans de garantie va se faire fondamentalement par règlement et il n'est donc pas trop tard, à ce stade-ci, pour convenir d'un mécanisme qui permettrait d'accroître la protection des consommateurs dans le domaine immobilier, sans nécessairement modifier tout le Code civil du Québec, par la mise en place, en attendant que le Code civil soit modifié, de recours alternatifs - conciliation et/ou arbitrage - plus expéditifs.

Ce sont essentiellement les commentaires que nous voulions faire concernant le projet de loi 53. Nous réitérons que nous sommes d'accord avec l'économie générale de ce projet de loi et que nous en souhaitons l'adoption le plus rapidement possible. Nous espérons cependant que tout le chapitre concernant la protection des consommateurs parties à des transactions immobilières soit plus complet et plus cohérent.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci, M. Beauchamp. M. le ministre.

**M. Rochefort:** M. le Président, je veux remercier les représentants de l'Association des consommateurs du Québec pour leur participation à cette commission parlementaire et aussi pour leur participation pleine et entière à toutes les consultations que nous avons menées notamment dans les derniers mois et, en particulier, sur le livre vert "Se loger au Québec".

Je veux souligner aussi mon appréciation de l'appui qu'ils nous donnent au contenu du projet de loi. Je veux aussi souligner que je comprends très bien leur position quant à ce qu'ils ne retrouvent pas dans le projet de loi et ce qu'ils auraient souhaité y retrouver. Je veux tout de même rappeler les pas énormes que nous franchissons par les dispositions qui ont été mises dans le projet de loi sur le bâtiment quant à l'extension de la Loi sur la protection du consommateur à l'immobilier, notamment pour ce qui intervient avant la conclusion des contrats, dans le domaine des plans de garantie et dans le domaine de

quelques amendements que nous apportons à la Loi sur le courtage immobilier. Il s'agit là de pas importants qui sont franchis.

Deuxièmement, vous savez tout aussi bien que moi - cela date quand même d'une dizaine d'années - qu'il y a une volonté d'en arriver à poser un certain nombre de gestes de protection du consommateur beaucoup plus précis, beaucoup plus compatibles avec le régime régulier qui existe en matière immobilière. Je pense que nous réussissons à en arriver à une étape importante dans le sens de cet objectif que nous partageons.

Je veux souligner que vous dites que nous avons "évacué" bon nombre de dispositions. J'ai plutôt le goût de vous dire que c'est l'inverse, parce que, mis à part les plans de garantie, qui sont des mesures extrêmement importantes, il n'y avait rien de prévu initialement au projet de loi sur le bâtiment, notamment concernant l'extension de la Loi sur la protection du consommateur à l'immobilier ou d'amendements à la Loi sur le courtage immobilier. C'est notamment à la suite de la tournée que nous avons effectuée au Québec au cours de mars et d'avril sur le livre vert que nous avons choisi d'utiliser le véhicule législatif que constituait le projet de loi sur le bâtiment pour poser un certain nombre de gestes.

Donc, je veux que vous sachiez que je comprends les représentations que vous faites; je les partage, mais je considère que c'est quand même plus qu'un énoncé de principe qui est fait là. Il y a des choses très concrètes et qui représentent de façon substantielle une amélioration par rapport à la situation actuelle.

Quant au reste, effectivement, il est souhaité par le gouvernement, pour ce qui est de la cohérence juridique et aussi d'autres préoccupations que vous connaissez, que nous puissions procéder dans le cadre de la révision du Code civil qui est actuellement en cours au ministère de la Justice et qui est bien plus près d'un aboutissement qu'elle ne l'était il y a dix ans. Je pense qu'il ne faut pas désespérer, mais il faut continuer de revendiquer et de représenter les positions que vous avez mises de l'avant au fil des dernières années et encore aujourd'hui; je pense que c'est une bonne façon de faire progresser le dossier.

Il y a certains commentaires particuliers que je voudrais faire sur les commentaires précis que vous faites sur le projet de loi. D'abord, quant à vos remarques concernant les modifications à la Loi sur le courtage immobilier, notamment sur la publicité, je pense qu'elles sont pertinentes. Toutefois, comme il s'agit de contenu minimal et qu'il y a un mode de pratique et de rémunération des courtiers qui est un peu différent, selon les cas, dans le monde du courtage immobilier, je pense qu'il serait difficile d'inclure une disposition comme

celle que vous souhaitez, notamment sur la publicité: qu'ils s'engagent à placer un minimum d'annonces - c'est à peu près cela, l'expression que vous reprenez? "Le lieu, la nature, le nombre, la fréquence des annonces qui seront publiées ou diffusées"... Je pense que, compte tenu des diverses pratiques et des diverses formes de rémunération qui existent dans le milieu, cela pourrait être difficile, surtout dans le cadre d'un contenu minimal. On ne parle pas d'un contrat fixe qui est appliqué dans tous les cas, mais on parle de contenu minimal; je pense que cela pourrait être difficile.

En ce qui concerne la clause de dédit, vous nous dites finalement que vous souhaiteriez que cette clause soit similaire à celle qui existe pour les vendeurs itinérants dans la Loi sur la protection du consommateur en nous disant notamment, pour justifier une telle demande, que finalement, dans les dix jours qui suivent la conclusion d'un mandat d'un consommateur, d'un vendeur et d'un agent d'immeuble, l'agent d'immeuble pose peu de gestes. Je pense qu'aujourd'hui on aura l'occasion d'entendre les représentants de l'Association de l'immeuble qui pourront vous démontrer qu'au contraire il se pose bon nombre de gestes dans des délais très courts, à un point tel qu'il y a un nombre assez élevé de maisons qui sont vendues même à l'intérieur des trois jours qui suivent la conclusion du mandat. Il est clair, je pense, que d'aller à dix jours pourrait causer des problèmes très importants pour ce qui est de l'activité du courtage immobilier au Québec et qu'on atteindrait peut-être, justement, un niveau contreproductif par rapport aux objectifs qu'on se fixe et on nuirait peut-être au consommateur qui décide de vendre sa maison et ce, non pas dans des délais X, Y, Z. Dans le quartier que j'habite, dans mon comté, il y a des maisons qui se vendent en deux jours, deux jours et demi et c'est très fréquent, à un point tel que, pour la personne qui est décidée d'acheter, il faut vraiment qu'elle soit bien prête. C'est un juste milieu qui a été trouvé par le gouvernement sur cette question particulière. Je pense que d'aller au-delà de cela pourrait créer une situation qui serait peut-être perturbatrice pour l'activité immobilière du Québec.

Pour ce qui est de l'article 9. 12, toujours à 205, c'est un peu le débat - je ne sais pas si vous avez eu l'occasion d'y assister tantôt - qu'on a eu avec la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec sur la question de l'ordre public. Qu'une des mentions obligatoires ne soit pas présente, quant à moi, cela peut difficilement justifier une annulation automatique de tout le contrat. Je pense qu'il faut accorder le bon poids à chacun des éléments et qu'on a tenté, là

aussi, d'inscrire une mesure de souplesse qui fait appel au jugement. Nous avons pensé aussi aux conséquences de l'absence d'une clause minimale plutôt que de faire appel à un jugement automatique et pour lequel il n'y a pas moyen d'utiliser notre propre jugement.

Sur la question des modifications à la loi du ministre lui-même, quant à votre demande pour l'article 245, on va regarder cela pour vous donner satisfaction dans la mesure du possible. Quant à votre demande concernant l'article 1, il faut voir que le projet de loi, une fois adopté, se verra retirer les dispositions qui concernent la Loi sur la protection du consommateur, qui seront envoyées à la Loi sur la protection du consommateur, et les dispositions concernant la Loi sur le courtage immobilier qui s'en iront dans la Loi sur le courtage immobilier. Il ne restera, dans la Loi sur le bâtiment du Québec, que ce qui concerne toutes les autres dispositions du projet de loi et, en conséquence, je ne pense pas qu'il soit souhaitable qu'on mette à l'article 1 un élément additionnel comme celui que vous souhaitez, vu qu'il s'agit, d'une certaine façon, de dispositions omnibus qui s'ajoutent au projet de loi.

La question de l'article 249, vous avez effectivement raison. Il y a une coquille qu'on avait déjà vue, mais cela vaut toujours la peine de les souligner. Il arrive qu'on n'en voit pas à l'occasion.

La question des plans de garantie, je termine avec cela, M. le Président. Sur cette question, je crois qu'il faut quand même voir... Vous affirmez, en conclusion, que c'est une amélioration bien faible, quelque chose comme cela: "Ce qui, à notre avis, n'apporte pas une amélioration particulièrement sensible dans ce domaine." Je pense qu'il faut voir jusqu'à quel point cela apporte une amélioration que je considère comme considérable. Quand des consommateurs se retrouvaient dans des situations où, finalement, ils découvriraient des vices majeurs, des vices cachés, des problèmes de parachèvement de travaux ou même de protection d'acompte et que l'entrepreneur avait fait faillite, il n'y avait aucun moyen de faire exécuter le jugement. Tout ce qu'on pouvait faire, c'était d'afficher dans notre salon une copie du jugement et cela s'arrêtait là. Je pense qu'avec la mise en place de plans de garantie qui existent déjà et avec les dispositions du projet de loi qui les concernent, au contraire, pour ceux et celles qui ont déjà vécu de telles situations... Mon collègue, le député de Pontiac connaît cela particulièrement vu que, dans sa région, il y a eu des problèmes importants au cours des dernières années. Je pense qu'il y a une amélioration très considérable, par rapport aux moyens qui existaient, pour faire

exécuter le jugement.

Quant au processus de conciliation auquel vous faites allusion, déjà, les deux associations d'entrepreneurs en construction qui gèrent des plans de garantie utilisent ce processus très fréquemment bien avant que des jugements interviennent, de même que des poursuites soient intentées de façon, justement, à accélérer le processus et non pas à le laisser filer jusqu'à ce qu'un beau jour ils obtiennent un jugement de la cour. Donc, en ce qui a trait aux mécanismes de règlement rapide, je pense qu'il serait possible que nous puissions en tenir compte et prendre en considération une telle demande dans le règlement qui serait élaboré, tel que nous y autorise le projet de loi, concernant les couvertures minimales de base et le fonctionnement des plans de garantie financière qui seront mis en place à partir du projet de loi.

Voilà donc, rapidement, les commentaires que je voulais faire quant à votre présentation. J'imagine que cela soulèvera sûrement des interventions de votre part.

**M. Beauchamp:** Si vous me permettez, M. le ministre, de réagir...

**M. Rochefort:** Oui, c'est normal. Avec la collaboration habituelle du président, je suis convaincu que cela va être possible.

**M. Beauchamp:** Sur le premier point, il y a suggestion d'ajouter un alinéa concernant la publicité. On dit bien que c'est dans le cas où il y a une représentation qui est faite par le courtier à savoir qu'il y aura un minimum de publicité qui sera faite. C'est une situation que j'ai vécue personnellement avec un courtier, où on devait avoir la semaine suivante des annonces un peu partout dans les journaux. C'est vrai que les maisons se vendent vite en ville, M. le ministre, mais quand vous habitez à l'extérieur des grandes villes les maisons ne se vendent pas aussi vite que cela. Cela prend un minimum de moyens pour vendre un immeuble. Le comportement des consommateurs, des vendeurs et des courtiers n'est pas le même du tout qu'en milieu urbain. C'est la raison pour laquelle on disait: Le cas échéant, c'est-à-dire dans le cas où le courtier vous dit: Il y aura tel genre de publicité qui sera fait, etc., parce qu'ils sont en compétition quand ils viennent vous voir... Quand vous décidez de mettre une maison en vente, il y en a beaucoup qui viennent vous voir. S'ils savent que vous voulez la vendre, ils se proposent et ils sont censés être toujours les meilleurs pour réaliser la transaction, bien sûr. C'est la raison pour laquelle on dit: Lorsqu'il y a eu des représentations de faites par le courtier à savoir qu'il y aurait de la publicité de

faite, on devrait dire dans le contrat pour faire penser au consommateur... (17 heures)

Cela a un effet pédagogique aussi. Le consommateur qui voit cette clause sur son contrat va poser la question au courtier: Est-ce que vous avez l'intention de faire de la publicité dans les journaux, à la radio ou dans des médias qui existent comme votre journal de la Chambre d'immeuble ou dans le journal de votre association de courtiers? Qu'est-ce qu'on fera concernant la publicité? Alors, il pose la question. Si on lui dit: "Écoutez, on ne vous garantit rien", on ne lui garantit rien. Mais si on lui répond: "On vous garantit qu'il y aura au moins trois annonces au cours des trois prochains mois", il me semble que cela devrait être indiqué dans le contrat. C'est la raison pour laquelle on disait: Le cas échéant, la nature, le nombre, etc. Je pense que cela ne porte pas du tout préjudice au courtier qui a fait de telles représentations. Il les a faites. Si on répond non au consommateur, il sait qu'il n'y aura pas un minimum de publicité de faite, mais au moins il le sait. On l'a informé. Quant à faire un contrat type, avec un contenu minimal, comme vous le proposez, aussi bien couvrir, si possible, tous les aspects. Un des aspects importants d'un mandat d'un courtier, si vous me le permettez, M. le ministre, ce sont les moyens qu'il va prendre pour réaliser la transaction. Les courtiers ne sont pas tous aussi bons les uns que les autres. Alors, c'est important de voir un peu ce qu'ils nous offrent avant de signer le contrat en question.

**M. Rochefort:** Si vous me permettez une précision, M. le Président, je trouve intéressant le lapsus que vous avez commis à la fin de votre intervention. Quant à moi, justement, il y a une différence entre un contrat type et des clauses minimales. C'est un peu la qu'est le sens de la justification de la position que je prenais tantôt. Effectivement, si on parlait de contrat type, j'irais dans le sens de vos demandes compte tenu qu'on est plutôt au niveau des clauses minimales. Je pense que vous avez décrit vous aussi jusqu'à quel point c'est souhaitable qu'on y aille plutôt par clause minimale, parce que la pratique est très différente d'une région à l'autre et tout cela. C'est un peu là que je trouve la rationalité de cela.

**M. Beauchamp:** Vous me permettez d'être toujours en désaccord avec vous là-dessus, M. le ministre.

**M. Rochefort:** On ne peut pas toujours être d'accord!

**M. Beauchamp:** Je pense que cela ne serait pas superflu ou inutile et que cela ne

causerait aucun préjudice de l'ajouter, même dans un contrat où on vise uniquement un contenu minimal informatif. Quant à la clause de dédit, le deuxième point que vous avez retenu, le délai de trois jours, encore une fois, c'est vrai que le comportement peut être différent en milieu rural et en milieu urbain, mais l'autre argument qui milite en faveur d'une clause de dédit avec un délai un peu plus long, je pense que c'est l'importance de la transaction. On accorde un délai de dix jours pour acheter une balayeuse d'un vendeur itinérant, ce qui implique une somme de 200 \$ ou 300 \$, mais on n'est pas prêt à accorder dix jours pour une transaction qui implique la vente d'un immeuble. Cela me paraît un peu disproportionné. Peut-être que, dans le cas du délai en question, il pourrait y avoir une formule quelconque de renonciation sur ce point précis dans le cas où le consommateur le souhaiterait; peut-être qu'il voudrait réduire le délai à trois jours. Je ne sais pas, une formule comme celle-là. Mais qu'on ait des délais différents pour les clauses de dédit d'un type de contrat à l'autre, d'un domaine à l'autre... Vu l'importance de la transaction, M. le ministre, cela ne m'apparaît pas souhaitable qu'on réduise le délai dans ce cas-là parce que, dans notre esprit, vous réduisez le délai 'qui est maintenant de dix jours et que tout le monde a en tête à trois jours. En tout cas, c'est notre point de vue.

Quant à la question de la contradiction qu'on soulignait dans le fait qu'on ne puisse pas demander l'annulation d'un contrat, encore une fois, quelle est la sanction à ce moment-là? Pourquoi le faire, s'il n'y en a pas? Quelle sera la sanction, concrètement, pour quelqu'un qui n'aura pas respecté la loi? Je soulève un peu le même débat que ceux qui sont passés avant nous tantôt. Vous faites des dispositions et il nous apparaît que, de la façon dont vous formulez la règle, vous voulez que ce soient des dispositions d'ordre public puisque le consommateur ne pourrait pas y renoncer, à la protection que la loi lui accorde. Par ailleurs, on ne lui donne pas de recours correspondant à l'ampleur ou à l'importance qu'on accorde à la protection en question. Je vois là une contradiction. Elle n'est peut-être qu'apparente, mais il m'apparaît qu'il y a une contradiction là. De faire des dispositions et de leur donner l'ampleur des dispositions d'ordre public et dire que, par ailleurs, cela n'entraînera pas la nullité du contrat, c'est un peu encourager le vice, M. le ministre, entre vous et moi, c'est tenter le démon!

Quant à ce que vous soulignez en ce qui concerne l'article 1, puisqu'on retrouvait, effectivement, dans les notes explicatives, les objectifs de la loi, il m'apparaissait que ce n'était pas méchant non plus de

l'indiquer. Mais je comprends la réponse que vous m'avez donnée. Effectivement, c'est un projet de loi qui ventile un paquet de dispositions, ce n'est peut-être pas absolument nécessaire qu'on le retrouve dans ce projet de loi, quoique je pense que cela indiquerait bien l'intention du gouvernement d'accroître, même à l'intérieur de ce projet de loi, la protection des consommateurs.

Les plans de garantie, c'est mon dernier point, j'arrête là-dessus. Quant aux garanties de solvabilité, ce qu'on vous dit, M. le ministre, finalement, c'est que, puisqu'on n'a pas apporté de modification à ce stade-ci au Code civil sur tout ce qui s'appelle le problème des garanties et que, par ailleurs, on introduit de nouveaux mécanismes, c'est-à-dire des mécanismes qui existent déjà mais on les formalise, on les encadre, etc., il nous apparaît... Il y a un problème; c'est bien beau d'avoir des garanties de solvabilité, c'est un pas en avant, on en convient. Il y a plusieurs pas en avant, c'est vrai. Mais il y a toute la notion de recours, d'efficacité des recours. Il ne faut pas oublier que les dispositions qu'on a dans le Code civil, comme les articles 1522 et 1688, ont été faites il y a 100 ou 125 ans dans un contexte où l'État n'intervenait pas. On régissait les relations entre particuliers, à l'époque, avec ces dispositions.

Aujourd'hui, le monde a bien changé. L'État intervient abondamment dans tous les secteurs, en particulier dans ce domaine où vous vous apprêtez à intervenir en créant un cadre juridique beaucoup plus cohérent. Un certain nombre de problèmes en matière immobilière, qu'on en garde les dispositions au Code civil pour les relations entre particuliers ou entre corporations, mais quand c'est un consommateur avec un commerçant - je pense que c'est un peu cela tout l'esprit - il nous apparaît qu'on devrait se rapprocher de la Loi sur la protection du consommateur, oublier un peu le Code civil, qui est un cadre général, et ramener cela dans l'optique de relations commerçant-consommateur; d'autre part, tant qu'à créer des plans de garantie, mettons en place des mécanismes pour favoriser des règlements rapides. Actuellement, un consommateur qui a un problème majeur avec un entrepreneur, il faut qu'il prenne des procédures devant la Cour supérieure, avec les délais que cela implique, ou la Cour provinciale, sauf si c'est un petit problème qui peut aller devant la Cour des petites créances. À part cela, il doit aller devant les tribunaux.

Je comprends du projet de loi qu'on crée des garanties de solvabilité, mais on n'améliore pas vraiment, ou on ne formalise pas, ou on ne crée pas un cadre juridique qui va permettre des règlements rapides des problèmes entre les consommateurs et les commerçants. Mais c'est aussi cela qu'est le problème majeur. C'est que, actuellement,

cela prend trois ans pour régler un problème devant les tribunaux. Cela n'a pas de sens. Le gars qui s'est fait construire une maison et qui a des problèmes parce que cela a été mal fait, est-ce qu'il va attendre trois ans avant d'avoir une solution à son problème? Cela nous apparaît un peu démodé, toute cette idée de conserver cela sous la juridiction du Code civil. Il nous apparaît que c'est un domaine où on devrait trouver des façons de faire pour permettre des solutions rapides des litiges. On a créé un fonds, les plans de garantie sont là, on est capable de payer. Mais, créons un mécanisme.

Ce qu'on dit, M. le ministre, c'est que, dans le fond, il y a deux situations qui se présentent. Ou bien l'entrepreneur fait faillite, il est insolvable ou c'est un fraudeur et il a disparu dans la brume. Pour cela, on n'a pas besoin d'un tribunal, trois ans plus tard, pour constater que telle était la situation. Ou bien ce sont des problèmes hautement techniques, qui relèvent d'experts. Encore une fois, le tribunal n'est pas mieux placé qu'un expert pour trancher le litige rapidement. Pourquoi attendre trois ans pour donner satisfaction à un consommateur, alors qu'une personne de la commission pourrait très bien trancher le litige et dire: M. l'entrepreneur, reprenez les travaux? Si vous ne le faites pas, le plan de garantie va permettre au consommateur de résoudre son problème à même les fonds de crédit plan. Mais mettons en place un règlement, une formule qui permet des règlements rapides et non pas comme c'est dans la situation actuelle, laquelle est lamentable.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Pontiac.

**M. Middiemiess:** Merci, M. le Président. Sur le délai de trois jours qui est dans le projet de loi, lequel vous voudriez voir passer à dix jours, vous faites l'énoncé que, en réalité, les agents d'immeubles ne procèdent pas avant trois jours. Est-ce que vous avez des exemples à l'appui? D'après vous, combien de jours perdent les agents d'immeubles avant de travailler sur le dossier en question?

**M. Beauchamp:** Écoutez, je n'ai pas de statistiques. Je peux vous parler d'expériences vécues. Les raisons qu'on donne là-dedans, effectivement, dans la pratique, quand on signe un contrat avec un agent d'immeubles, souvent, il y a des informations ou des documents additionnels à fournir à ce dernier; on le fait dans les jours qui suivent. C'est vrai que, dans certains cas, peut-être que c'est fourni au moment même parce que le consommateur a toute l'information ou tous les documents dont il pouvait avoir besoin. Mais, souvent, il y a plus qu'une

rencontre avec les courtiers avant qu'on signe le mandat proprement dit. Il peut y avoir des délais.

Ce qu'on veut dire, c'est que dans le fond, entre trois jours et dix jours, sauf s'il y a urgence... Je comprends l'exemple que M. le ministre nous donnait. Il peut y avoir urgence de vendre une maison, et cela peut se faire dans les deux ou trois prochains jours. Il y a peut-être des situations qu'il faut prévoir comme celles-là, mais règle générale, quand un consommateur négocie avec un courtier, je comprends mal qu'on lui donne trois jours pour changer d'idée alors que pour une balayeuse, c'est l'exemple que je donnais tantôt, il y a toujours dix jours. Est-ce que c'est parce que c'est contraire à la nature de l'acte qui va être posé? Je ne pense pas. Je pense que c'est une transaction importante pour le consommateur. Je pense qu'on ne fait pas cela à tous les jours de vendre un immeuble. Donc, c'est une transaction importante et les consommateurs ne sont pas nécessairement habitués à faire affaires avec des courtiers et ils peuvent poser des gestes un peu rapides, confier cela à un courtier et ils s'aperçoivent qu'il n'a pas la compétence, qu'il n'a pas la réputation, etc.

Donc, pour toutes sortes de raisons, il nous apparaît que, si on est d'accord pour qu'il y ait une clause de dédit, qu'on lui donne un délai raisonnable. Trois jours, c'est un peu court.

M. Middlemiss: Donc, vous mettez les agents d'immeubles dans la même catégorie que les vendeurs itinérants?

M. Beauchamp: Vous ne me ferez pas dire...

M. Middlemiss: Est-ce que ce n'est pas pour cela?

M. Beauchamp: Ce n'est pas, je pense, dans cet esprit qu'on fait la proposition. Ce sont des commerçants, oui, c'est vrai. Ils sont là pour gagner leur vie et aller chercher des mandats, c'est sûr. Ils ont un intérêt bien évident à aller chercher un mandat, mais ils peuvent avoir un comportement professionnel irréprochable, il n'y a pas de doute là-dessus, comme c'est le cas, d'ailleurs, d'un vendeur de balayuses pour reprendre le même exemple. Il y en a qui sont très compétents et qui font bien leur travail.

Je pense - et on le voit dans beaucoup d'autres lois ailleurs dans le monde - qu'il existe ce genre de clause qui permet de changer d'idée. Alors, si on permet à un consommateur de changer d'idée, si on lui donne dix jours pour de petites transactions et qu'on lui donne trois jours pour de très grosses transactions, cela m'apparaît

illogique, à moins qu'on ait des impératifs majeurs pour faire en sorte qu'on ne puisse pas accorder plus de trois jours. Si on est d'accord que c'est raisonnable de donner au consommateur un délai pour réfléchir, il m'apparaît que le délai devrait être aussi important, à tout le moins, que le délai pour une petite transaction beaucoup moins importante.

M. Middlemiss: Je pense que les petites transactions - on parle de balayuses, on peut en avoir une quantité énorme, mais on parle d'une maison. Si, par hasard, dans l'espace des trois jours, il y a un autre acheteur qui était intéressé à la maison, est-ce que l'agent d'immeubles aurait le privilège de la vendre à quelqu'un d'autre?

M. Beauchamp: Je ne suis pas sûr de bien comprendre votre question.

M. Middlemiss: D'accord. Disons qu'on accepte un délai de trois jours. Est-ce que le vendeur a aussi, ou croyez-vous qu'il devrait avoir la possibilité, en dedans de trois jours, de la vendre avant que le contrat ne soit signé s'il a un autre acheteur? Est-ce qu'il devrait avoir le droit de la vendre?

M. Beauchamp: Vous soulevez un bon problème. Je vous avoue honnêtement... Je pense que c'est l'esprit dans lequel on l'a fait partout dans les autres lois. Quand on accorde une clause de dédit, ce n'est pas pour que les consommateurs en abusent ou profitent de la situation pour, comme on dit, tromper la personne avec qui ils contractent. C'est une protection qu'on accorde au consommateur. Alors, on présume qu'il va utiliser ce pouvoir de dédit avec jugement. Maintenant, le problème que vous soulevez est réel. Si le consommateur trouve un acheteur lui-même, personnellement, dans les trois jours ou dans les cinq jours... Mais pour répondre à votre question, s'il le fait dans les trois jours, est-ce que c'est mieux que dans les dix jours?

M. Middlemiss: La période de délai de trois jours, avec les délais de la poste et ainsi de suite, cela peut représenter sept jours. Si on donne dix jours, cela va aller jusqu'à 17 jours. Donc, le vendeur est pris avec cela. En d'autres mots, il y a 17 jours où il ne peut pas réellement travailler dans le dossier. Si je regarde du côté économique, sans vouloir enlever de protection au consommateur, est-ce qu'on rend service à un consommateur pour en protéger un autre? (17 h 15)

M. Beauchamp: En tout cas, vous soulevez une situation hypothétique qui mérite réflexion. Je ne vous dis pas qu'on a fait une grande réflexion là-dessus, mais cela pourrait peut-être se produire une fois sur

1000 que la situation se présente comme cela. Ce à quoi on pense, quand on discute des dispositions qui sont là, c'est à une situation générale ou à un régime général de protection des consommateurs et non à des situations tout à fait particulières où il pourrait y avoir des abus ou à des situations plus complexes. Encore une fois, ce dont vous parlez peut se produire dans un délai de trois, cinq ou dix jours. Quelle est la norme idéale? Entre vous et moi, ce n'est pas facile à tracer. On a déjà un guide, on a déjà des dispositions où le délai qui a été accordé au consommateur est de dix jours. Il y a aussi ce souci d'uniformité. Que les consommateurs sachent que, quand il y a une clause de dédit, c'est dix jours, ce qui représente, à notre point de vue, un avantage. C'est aussi important que les consommateurs sachent les droits qu'ils ont que le fait d'avoir des droits. L'aspect connaissance des lois est aussi important que la loi elle-même, surtout quand on parle de protection des consommateurs.

M. Middlemiss: Si je comprends bien, vous voudriez que l'article 6 de la Loi sur la protection du consommateur soit appliqué aussi dans le domaine des rénovations.

M. Beauchamp: Il y a déjà...

**M. Middlemiss:** À l'article 251, on inclut les immeubles qui, normalement, sont enlevés dans la Loi sur la protection du consommateur mais, avec cet article, on va aussi toucher au domaine de la rénovation. Je vais vous donner un exemple hypothétique. Dans le cas d'urgence, si l'entrepreneur qui va faire les réparations dit: Le consommateur a dix ou dix-sept jours, mais c'est urgent de réparer son toit qui coule. Après un bout de temps, s'il y en a trop qui prennent avantage - il y a des cas où cela s'est produit - est-ce qu'on rend réellement service au consommateur? Il va venir un jour où les entrepreneurs vont dire: D'accord, on va attendre les dix-sept jours; c'est certain que le contrat va être signé et qu'il va être rendu chez nous, alors le consommateur ne pourra pas changer d'idée. Je pense que ce sont des choses comme cela qui... Réellement, un constructeur, quelqu'un qui fait de la rénovation, ce n'est certainement pas un vendeur itinérant. Un vendeur itinérant peut passer chez vous, vous vendre quelque chose et s'en aller. En plus, on demande de donner le prix de chaque article. Pour pousser cela au ridicule, il faudrait inscrire le prix de chaque clou, de chaque chose qui entre dans le domaine de la rénovation et, ensuite, on dit: Si le consommateur décide de changer d'idée, retournez chercher les matériaux que vous avez mis là. C'est presque impossible de le faire. Je voulais seulement soulever ce point:

si on l'applique dans des domaines de ce genre, c'est parce qu'on veut donner la définition de vendeur itinérant au domaine de la construction et de la rénovation, et ce n'est pas tout à fait le cas.

**M. Beauchamp:** Il faut bien comprendre que vous soulevez encore une fois un exemple de situation d'urgence. Il va de soi que, si le contrat a été exécuté, on ne peut pas se prévaloir d'une clause de dédit pour annuler un contrat qui a été exécuté. On présume que, lorsque le consommateur a accepté que le contrat soit exécuté - cela n'a pas été fait en cachette, l'entrepreneur qui est venu réparer votre galerie, il l'a fait devant vous - je pense que c'est normal, logique et raisonnable de penser que, si le contrat a été exécuté, le consommateur ne peut plus se prévaloir d'une clause de dédit; cela va de soi. Ce que vous soulevez, c'est un autre problème. C'est la capacité d'obtenir, par exemple, l'annulation d'un contrat ou un autre remède dans le cas où il n'y a pas eu respect de la loi par un entrepreneur; par exemple, au moment où il a fait l'évaluation, il n'a pas fourni l'évaluation requise en vertu de la loi.

C'est un autre problème mais, encore une fois, si on veut accorder une protection, parce que Dieu sait que dans le domaine de la réparation il y a eu des abus... Comme association de consommateurs, c'est un des domaines où il y a eu beaucoup de plaintes, le domaine de la réparation. Si on veut corriger les abus, si on veut accorder une protection au consommateur, il faut être logique avec soi-même et donner une sanction au non-respect de la loi. Ce n'est pas suffisant de prévoir des normes; il faut prévoir des sanctions pour celui qui contrevient à la loi. C'est dans ce sens qu'on disait tantôt: À quoi bon prévoir des dispositions si on dit par ailleurs qu'il n'y aura pas de remède? On se demande encore, à l'examen du projet de loi, quel sera le remède dans le cas où le courtier n'aura pas respecté la loi. S'il n'y a pas de remède, on n'a pas besoin de loi. Cela ne nous donne rien d'en avoir une. Donc, il faut qu'il y ait un remède. Cela a un effet dissuasif important chez les commerçants, peu importe qui ils sont. Le fait qu'il y ait une loi et qu'il y ait un remède, le tribunal, évidemment, apprécie la portée du remède demandé, la pertinence d'accorder le remède demandé. Il y a une différence entre quelque chose qui entraîne une nullité immédiate et ce qui est annulable par un tribunal, mais on laisse aux tribunaux le soin d'apprécier les situations. Il faut, fondamentalement, quand il y a une contravention aux dispositions d'une loi comme celle-là, pour protéger les consommateurs, qu'il y ait une sanction et que le remède soit correspondant à l'importance qu'on accorde au respect de la

loi. Je pense que cela prend ça.

**M. Middlemiss:** Est-ce que pourriez élaborer sur le mécanisme qui pourrait être instauré pour un règlement plus rapide d'un litige quant aux contrats de garantie? Vous avez dit que ce qu'on propose dans le projet de loi, c'est long. Est-ce que vous avez une idée de quelle façon on pourrait procéder pour régler le litige le plus vite possible?

**M. Beauchamp:** On pense à une pratique qui existe déjà en réalité, mais qui pourrait être plus formalisée, qui est celle que M. le ministre soulignait. Il existe des procédures de conciliation actuellement; il y a une possibilité de concilier. Ce qu'on voudrait voir, c'est étendre ce mécanisme, qui pourrait demeurer un choix du consommateur, c'est-à-dire que le consommateur pourrait toujours avoir le choix entre utiliser un mécanisme de conciliation et d'arbitrage, ou s'en aller devant les tribunaux. Mais donnez la possibilité - je suis convaincu que la majorité des consommateurs l'utiliseraient - de s'en remettre à l'équivalent d'un inspecteur de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou de quelqu'un qui est compétent pour évaluer la situation et proposer le remède approprié. Donc, sanctionner, le cas échéant, s'il y a eu de la part de l'entrepreneur une mauvaise exécution de son contrat; qu'un inspecteur compétent puisse dire à l'entrepreneur et cela me paraît cohérent avec l'existence d'un plan de garantie: Écoutez, vous allez refaire cela, parce que cela n'a pas d'allure ce que vous avez fait ici. La galerie est tout croche; vous allez recommencer. Si vous ne le faites pas d'ici tant de temps, on va permettre au consommateur de le faire et on va le dédommager. On va payer la facture et vous aurez les sanctions qu'on prévoit dans la loi pour le non-respect de l'ordonnance qui est rendue par l'inspecteur.

Un mécanisme comme celui-là, la raison pour laquelle on l'a soulevé, c'est parce que, justement, on a dit: Fondamentalement, il y a deux situations qui peuvent se présenter. Ou bien les travaux ont été mal faits et on n'a pas besoin d'attendre trois ans avant qu'un expert vienne dire au juge que les travaux ont été mal faits; un inspecteur peut constater une situation comme celle-là, comme il le fait, d'ailleurs, pour d'autres motifs et rendre une ordonnance et dire: Vous allez refaire les travaux, vous allez corriger, ou on va permettre au consommateur de le faire lui-même; il va trouver le remède et il va avoir les moyens pour l'exécuter en plus. Ou bien - c'est la situation qu'on soulevait tantôt - c'est un entrepreneur qui a fraudé carrément le consommateur, qui est disparu avec l'argent, qui a reçu un dépôt et qui est disparu, ou qui a fait faillite, ou qui est

devenu insolvable.

C'est une situation pour laquelle on n'a pas besoin d'attendre trois ans avant qu'un tribunal constate que l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. Il suffit qu'une décision sommaire soit rendue et qu'une compensation soit accordée dans les plus brefs délais. Ce qu'on vise, en fait, c'est tout un domaine où il nous apparaît que la solution au litige qui peut opposer un entrepreneur et un consommateur doit trouver une réponse rapidement. Cela va de soi, parce qu'on parle de travaux, de réparations ou de construction, et on imagine, on comprend le drame d'un consommateur aux prises avec un entrepreneur qui n'obtient pas satisfaction et qui est obligé de tolérer pendant trois mois, six mois, un an, deux ans une situation qui a été créée par un entrepreneur incompetent.

Donc, on ne voit pas pourquoi on ne serait pas capable, dans le cadre de la réforme qu'on propose, de créer un mécanisme de conciliation et d'arbitrage efficace et rapide, qui fasse que le consommateur obtienne satisfaction et auquel l'entrepreneur soit assujéti; il serait obligé de respecter les décisions qui sont là.

**M. Middlemiss:** Je remarque que, comme le groupe qui vous a précédé, vous n'avez pas touché à la Commission du bâtiment. Est-ce que vous croyez que, comme représentant des consommateurs, il devrait y avoir une place à cette commission pour vous ou votre organisme?

**M. Beauchamp:** Effectivement, c'est une question dont on n'a pas fait mention dans le mémoire et je vous avoue honnêtement qu'on n'en a pas discuté, mais je peux vous répondre ceci, depuis le temps que je suis dans l'Association des consommateurs: la tendance est, je pense, dans bien des domaines - je pense aux corporations professionnelles en particulier - de prévoir la présence de consommateurs à ces différents organismes. Est-ce que la nature du mandat, ici, ouvre la porte à la présence d'un consommateur? Je pense que cela mériterait réflexion. Peut-être qu'effectivement cela serait pertinent, surtout si on créait des mécanismes de conciliation et d'arbitrage, de faire en sorte qu'il y ait une espèce de chien de garde à ce conseil qui représente les consommateurs. Cela ne serait sûrement pas méchant d'autant plus que cela peut avoir comme effet d'apporter des suggestions de remèdes à des problèmes qui pourraient se poser dans le fonctionnement d'une commission comme celle-là. Cela permet aussi, surtout quand ce sont des représentants d'associations de consommateurs, de développer des liens et une expertise dans un domaine qui leur permet d'avoir souvent des positions plus

pertinentes quand on leur demande de suggérer des choses sur des domaines spécifiques. Je verrais d'un bon oeil, si le mandat de la commission le justifie, qu'il y ait des représentants de consommateurs qui puissent siéger à une commission comme celle-là.

**M. Middlemiss:** Une dernière question. En finissant votre mémoire, vous dites: Nous réitérons que nous sommes d'accord avec l'économie générale de ce projet de loi et que nous en souhaitons l'adoption le plus rapidement possible; nous espérons cependant que tout le chapitre concernant la protection des consommateurs parties à des transactions immobilières soit plus complet et plus cohérent. Si cette dernière partie de votre souhait n'était pas accomplie, est-ce que vous seriez encore d'accord que le projet de loi soit adopté le plus tôt possible ou est-ce que cela ne change pas tellement?

**M. Beauchamp:** C'est vrai que le projet de loi bonifie la situation, apporte des améliorations sensibles à la situation actuelle, à notre point de vue. Cela constitue un pas en avant et c'est difficile, dans cette mesure, d'être contre l'adoption d'un projet de loi qui apporte une amélioration à la situation actuelle, si minime soit-elle. Il est bien sûr qu'on aurait préféré qu'on aille beaucoup plus loin dans la protection du consommateur et qu'on tranche un certain nombre de litiges. D'ailleurs, dans le document de consultation, il était bien dit que toute l'addition, à savoir là où on devait faire les modifications... Est-ce qu'on devait les faire dans la Loi sur la protection du consommateur ou dans le Code civil? On semble indiquer dans le document de consultation du mois d'avril que cette question avait été tranchée. On savait maintenant comment on procéderait. D'autre part, M. le ministre disait tantôt: Oui, c'est un pas en avant. C'est vrai que c'est un pas en avant, on le dit et on le répète. Par contre, toute la discussion sur la protection des consommateurs en matière immobilière, ce n'est pas d'hier, cela date de dix ou quinze ans.

Il y a eu beaucoup de projets de loi, d'ailleurs, là-dessus, qui n'ont jamais vu le jour. La réflexion a assez duré. Je comprends que l'Office de révision du Code civil ait un mandat et doit réexaminer chacun des chapitres du Code civil un par un et faire des propositions, mais, ici, il est question d'un domaine qui est très cohérent en soi, qui est fermé, si on peut dire: on parle de transactions dans le domaine immobilier. Il nous paraissait qu'il était possible d'accélérer le processus et de faire en sorte que toutes les modifications auxquelles on a pu penser depuis dix ou quinze ans et que l'on jugeait urgentes soient

faites dans le cadre de ce projet de loi.

**M. Middlemiss:** Très bien, merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Bourassa.

**M. Laplante:** Oui, la question que je voulais poser sera très courte. C'est le député de Pontiac... J'aimerais que le ministre éclaircisse un sujet sur, justement, la garantie de trois jours et dix jours. Cela me paraît embrouillé. J'avais compris que c'était avec le courtier que cette affaire se passait si je donnais ma maison à vendre. J'aimerais que vous nous éclairiez là-dessus parce que je pense que c'est tout croche. Si quelqu'un lit le Journal des débats actuellement, il ne saura plus où aller. (17 h 30)

**M. Rochefort:** Il faut surtout lire les projets de loi, M. le Président, et je pense que c'est comme cela qu'on pourra débrouiller les gens qui liront le Journal des débats.

Donc, pour répondre à la question du député de Bourassa, le projet de loi... Je pense que votre question est pertinente parce qu'effectivement le débat tantôt prenait des allures qui touchaient à deux niveaux, à deux aspects de la question. Le projet de loi apporte une clause de dédit; donc, la possibilité de changer d'idée pour quelqu'un qui décide de confier à un agent d'immeubles la vente de sa maison. Le contrat qui lie le propriétaire d'une maison à un agent d'immeubles pour lui demander de la vendre, on appelle cela un mandat. Cela va devenir un mandat obligatoirement écrit. La personne pourrait donc changer d'idée à l'intérieur d'un délai de trois jours quant au fait de mettre sa maison en vente par l'intermédiaire de cet agent d'immeubles ou une clause, par exemple, quant au montant demandé, des choses comme celles-là, mais on ne fait en aucune façon allusion, dans ce projet de loi, au contrat d'achat d'une maison.

**M. Laplante:** C'est clair.

**Le Président (M. Lafrenière):** C'est clair?

**M. Laplante:** Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci beaucoup. J'appelle l'Association de l'immeuble du Québec et je demanderais au porte-parole de s'identifier et d'identifier les personnes qui l'accompagnent.

#### Association de l'immeuble du Québec

**M. Léger (François):** Je ne serai pas l'unique porte-parole, mais, pour la

présentation, je vais y aller. Mon nom est François Léger. Je suis membre du conseil d'administration de l'Association de l'immeuble du Québec. Je suis, entre autres, président sortant de la Chambre d'immeuble de Montréal. Je suis un courtier à caractère indépendant qui a 26 agents à son emploi et qui gère deux succursales. À ma droite, M. Alain Chaput, qui est président sortant de l'Association de l'immeuble du Québec; il est un courtier à caractère franchisé qui a 28 agents à son emploi. Après lui, M. Bernard Girard, qui est président de la Chambre d'immeuble de Montréal. Il représente une des grosses firmes de courtage immobilier au Québec; il a à son emploi 500 agents et il possède 25 succursales au Québec. Après M. Girard, on retrouve M. André D'Aoust, qui est vice-président et directeur général de l'Association de l'immeuble du Québec. Tout au bout, Me Pierre Galardo, qui est notre conseiller juridique, et, finalement, à ma gauche, M. André Jenkins, directeur des communications à l'Association de l'immeuble du Québec.

M. le ministre, M. le président de la commission, messieurs et mesdames, membres de la commission, au nom de nous tous, au nom des membres que nous représentons, nous aimerions vous remercier de nous avoir laissé la possibilité de faire des représentations. J'aimerais signaler que le comité ici présent a été mandaté à la suite d'une résolution du conseil d'administration de l'Association de l'immeuble du Québec.

Afin de préciser les éléments sur lesquels on va discuter, notre intervention d'aujourd'hui va se situer strictement sur la Loi sur le courtage immobilier, page 48 du projet de loi 53, soit les articles 205 à 209. Avant de passer la parole à M. Girard, je voudrais apporter certaines précisions. Nous représentons l'Association de l'immeuble du Québec qui, elle, représente la quasi-totalité des agents et courtiers en immeubles qui effectuent, pour le compte d'autrui, des transactions immobilières contre rémunération dans toute la province de Québec. Je tiens à signaler qu'on ne représente ici personne qui vende des propriétés à son propre compte. Nous sommes l'intermédiaire entre l'acheteur et le vendeur.

L'Association de l'immeuble du Québec regroupe près de 7500 courtiers et agents dans la province, elle a sous sa juridiction onze chambres d'immeuble qui couvrent toute la province de Québec; les membres, qui sont les agents et les courtiers, sont régis par un code de déontologie à caractère provincial et seront impliqués cette année dans quelque 100 000 transactions immobilières pour un total en valeurs transigées excédant 2 000 000 000 \$. Un de nos outils principaux est le service interagences qu'on reconnaît ou identifie aussi comme étant le service ML5. Je vous remercie. M. Girard.

**M. Girard (Bernard):** Je vais vous épargner de passer tout le mémoire qu'on vous a fait parvenir, mais je vais appuyer sur différents points qui nous sont d'une plus grande importance.

D'abord, permettez-moi de vous dire que l'intention du projet de loi 53, dans son ensemble, et plus particulièrement de la section qui traite de la Loi sur le courtage immobilier, est d'assurer au consommateur québécois une plus grande protection en matière d'habitation et de transactions immobilières. L'Association de l'immeuble du Québec, qui représente, comme le disait M. Léger, plus de 7500 courtiers et agents, soit plus de 85 % des détenteurs de permis, souscrit d'emblée à cet objectif de protection du public.

Nous ne pouvons cependant cacher notre déception de voir une autre série de modifications à cette loi s'opérer à la pièce. Dans le contexte actuel, et compte tenu des orientations qu'a prises la profession immobilière du Québec par l'entremise de ses organismes représentatifs, nous aurions souhaité une refonte globale de la loi qui régit nos activités.

Notre intention de protéger le consommateur nous oblige tout de même à faire quelques commentaires additionnels sur ce projet de loi.

Règles relatives à certains contrats de courtage immobilier. Nous approuvons les articles 9. 1, 9. 2 et 9. 3, qui déterminent la portée d'application de cette nouvelle section ajoutée à la Loi sur le courtage immobilier, l'engagement de la personne physique et la date d'effet du contrat.

Toutefois, à titre de précision, nous suggérons d'y apporter les modifications suivantes pour plus de clarté. À 9. 1, enlever le mot "principalement" à la première ligne du paragraphe 1. Cette modification permettra de vraiment déterminer les propriétés résidentielles sans ambiguïté. À 9. 2 et 9. 3, ajouter après le mot "courtier" le terme "ou son agent", puisque c'est ce dernier qui transige directement avec le consommateur.

Obligation d'un contrat écrit avec contenu minimal. Nous sommes favorables à ce que la loi fasse obligation de constater par écrit le contrat intervenu entre le courtier et son client portant sur les catégories d'immeubles mentionnées à l'article 9. 1. Quant à l'article 9. 4, nous considérons que l'article 209, au deuxième paragraphe, couvre convenablement cette matière. Nous suggérons donc, que le gouvernement consacre, dans le règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier, la validité du formulaire de mandat de l'Association de l'immeuble du Québec comme répondant aux dispositions de la loi. Nous suggérons, en outre, que toute modification ultérieure à ce règlement soit

le fruit d'une concertation entre l'Association de l'immeuble du Québec et les autorités compétentes.

Expiration et renouvellement du contrat. Nous appuyons les dispositions des articles 9. 5 et 9. 6 relatives à l'expiration du contrat 30 jours après sa conclusion.

Paiement de la rémunération du courtier à même les fonds détenus en fidéicommiss. Nous sommes d'accord avec les dispositions de la loi stipulées à l'article 9. 7.

Rémunération du courtier pour une transaction effectuée après l'expiration du contrat. Il nous semble que le principe visé à l'article 9. 8 pourrait être énoncé de façon différente. En effet, les deux premiers alinéas devraient être refondus en un seul pour permettre toute convention prévoyant la rémunération du courtier après l'expiration du contrat à certaines conditions.

En fait, nous croyons que la clause figurant au formulaire de mandat prescrit par l'Association de l'immeuble du Québec est plus complète et exprime plus clairement la situation en évitant certains écueils de même que certaines lacunes. L'expérience a démontré que cette formulation est plus que satisfaisante pour protéger les intérêts des deux parties. Il est à noter que le courtier a toujours le fardeau de prouver qu'il a droit à sa commission.

Le troisième alinéa de l'article 9. 8, tel qu'il est rédigé, ne protège pas le consommateur qui aurait signé un deuxième contrat de courtage avec un autre courtier après l'expiration du premier. Advenant la vente de sa propriété dans le délai prescrit dans le deuxième alinéa, il aurait effectivement à payer deux commissions. La clause de l'Association de l'immeuble du Québec a l'avantage de prévoir de tels cas et d'exprimer clairement que le premier courtier n'a alors droit à aucune rémunération.

Certains termes utilisés dans cet article peuvent amener divers problèmes. Lorsqu'au troisième alinéa on parle d'une personne présentée par le courtier, il semble très évident que le texte comporte une erreur typographique. Le rédacteur a, sans aucun doute, voulu dire "représentée" par le courtier, sinon le sens de cet alinéa serait difficilement acceptable, compte tenu du sens très restrictif du terme "présenté". Cette erreur nous est d'ailleurs confirmée par la version anglaise du projet de loi qui utilise "represented". Deuxièmement, à ce même alinéa, on utilise le terme "négociations" qui a acquis, dans la pratique du courtage immobilier en Amérique du Nord, un sens très précis. C'est donc principalement pour ces raisons que la profession immobilière utilise de préférence le terme "intéressé" dans le texte de ses formulaires.

À la page 8 en haut, la question

fondamentale n'est pas de savoir si le promettant acheteur a été formellement présenté au vendeur par le courtier ou si des négociations ont effectivement été entreprises par son intermédiaire pendant la durée du contrat. La question fondamentale à laquelle il faut répondre est de déterminer clairement, même en l'absence de communication directe entre le courtier et l'acheteur, si ce dernier a été incité, par l'entremise des moyens mis en oeuvre par le courtier à cet effet, à entreprendre des négociations qui ont conduit à la vente de la propriété. Nous sommes donc d'avis que la formulation utilisée dans le formulaire du mandat prescrit par l'association rend davantage justice aux parties en cause.

Le quatrième alinéa fait mention d'un délai de 120 jours à compter de l'expiration du contrat. Cela nous semble un délai trop court dans la mesure où il pourrait amener le consommateur à se servir des dispositions de la loi pour échapper à ses obligations. Nous suggérons donc que les premier et deuxième alinéas de l'article 9. 8 soient refondus en un seul et que les troisième et quatrième alinéas dudit article soient remplacés mutatis mutandis par le paragraphe 3 de la clause du formulaire de mandat prescrit par l'Association de l'immeuble du Québec, le tout tel que cité ci-devant.

Obligation de soumettre toute promesse d'achat, de vente, de location ou d'échange. Nous appuyons totalement cette disposition de l'article 9. 9. Une obligation semblable est déjà incluse dans le code de déontologie de l'Association de l'immeuble du Québec.

Résolution du contrat. L'article 9. 10 permettant au consommateur de résoudre le contrat à sa discrétion dans les trois jours suivant son entrée en vigueur nous laisse quelque peu perplexes. Nous nous demandons en effet si cette clause vient servir les meilleurs intérêts du public. Nous sommes d'avis que l'adoption d'une telle mesure viendra réduire la qualité des services rendus au consommateur qui confie un mandat à un courtier. En effet, ce dernier, ne sachant pas s'il détient effectivement un mandat valable, car celui-ci risque d'être sans effet du jour au lendemain, sera porté à attendre avant de procéder à la mise en marché de la propriété en question. Le courtier doit-il se croiser les bras pendant deux semaines avant de faire quoi que ce soit pour son client? Qu'en résultera-t-il pour le consommateur? Inévitablement, un retard dans l'exécution du mandat qu'il confie à son courtier, une perte de services pendant au moins trois jours, voire plus, si on tient compte des délais de transmission de l'avis d'annulation. Il s'ensuit donc que le consommateur se trouvera lésé car cette mesure aura pour effet de limiter le nombre d'offres d'achat qu'il sera susceptible de recevoir durant cette période

initiale.

Ce délai de réflexion, auquel s'ajoute le délai éventuel d'envoi et de réception de l'avis de résolution du contrat, joue donc au détriment du public.

Qu'advient-il en outre, dans le cas où une offre est acceptée, entre le moment où le consommateur a mis à la poste son avis d'annulation et celui où le courtier le reçoit? Je pourrais ajouter également, de quelle façon pourrions-nous définir l'envoi, comment prouver que l'envoi a été fait? Est-ce que la réception se fait dans le cours normal? Est-ce que c'est perdu dans la poste? Est-ce qu'il y a grève de la poste? Cela pourrait entraîner énormément de difficultés.

Nous suggérons donc que l'article 9. 10 du projet de loi 53 soit retiré. Nous suggérons que le contrat de courtage explique clairement au consommateur ses droits. Le but visé sera ainsi atteint et le consommateur pourra alors juger où se trouve son intérêt et décider en toute connaissance de cause.

(17 h 45)

Annulation du contrat. Nous sommes en faveur de l'article 9. 12 prévoyant que le contrat ne peut être annulé du fait qu'une de ses dispositions contrevient à la section III. 1.

Consignation par écrit des conditions relatives aux sommes déposées en fidéicomis. Nous sommes favorables aux dispositions de l'article 11. 1 proposé. Il est à remarquer que les formulaires d'offre d'achat prescrits par l'Association de l'immeuble du Québec comportent déjà des dispositions à cet égard.

Constructeurs inscrits et autres personnes. Nous approuvons le nouveau texte de l'article 12 proposé.

Fausses représentations. Nous appuyons l'addition du paragraphe 1° au premier alinéa de l'article 13. Des dispositions semblables font déjà partie du code de déontologie de l'Association de l'immeuble du Québec.

Toutefois, tel qu'il est rédigé, le texte proposé s'appliquerait aux actes involontaires faits de bonne foi par le courtier ou l'agent, ainsi qu'aux silences et représentations trompeuses du mandant que le mandataire ne pourrait vérifier en aucune façon. Il importe, dans ces circonstances, de préciser que ces actes doivent être commis volontairement. Nous suggérons donc d'ajouter à ce paragraphe que, pour constituer une infraction, les actes qui y sont spécifiés doivent être commis sciemment.

Nous sommes d'accord avec l'insertion du troisième alinéa proposé à l'article 13.

Autres occupations. La proposition de remplacer le paragraphe e du premier alinéa de l'article 20 pour permettre au gouvernement de définir par règlement les occupations, professions et commerces jugés incompatibles avec la profession immobilière

nous pose quelques inquiétudes. Nous nous demandons, en effet, si l'adoption de cette mesure permettra de mieux atteindre le but du législateur, qui est de protéger le public. Nous comprenons, par ailleurs, que l'article actuel cause de sérieux problèmes d'application. Par contre, il nous semble qu'un tel changement ouvrira la porte au phénomène du temps partiel, qui ne cadre pas avec les objectifs de professionnalisme et de responsabilisation que le milieu s'est donnés. Nous sommes convaincus que, pour mieux protéger le public, il est préférable de ne pas ouvrir cette porte, surtout à une époque où tous les efforts sont déployés pour offrir un service de plus haut calibre et une meilleure protection des intérêts du public québécois.

Les associations et chambres immobilières des autres provinces ont adopté des règlements interdisant à leurs courtiers membres l'embauche d'agents à temps partiel. Il en résulte donc une marginalisation de ces détenteurs de permis qui va à l'encontre de l'intérêt public puisque ces personnes ne sont soumises qu'au contrôle de l'État, qui ne s'exerce pas forcément dans les domaines touchant la déontologie et les normes de pratique.

Il est de loin préférable pour le consommateur que les gens oeuvrant dans le secteur immobilier s'y consacrent à temps plein et qu'ils soient encadrés par une structure valable, comme celle de l'immobilier organisé, au lieu d'être marginalisés et de n'être soumis à aucune surveillance, si ce n'est celle du cadre très large d'une législation. Notre inquiétude à cet égard est telle que nous préférons conserver le texte actuel qui prévoit la possibilité de déterminer les occupations que peut exercer un détenteur de permis. Nous sommes prêts à nous engager dans un processus de concertation avec les représentants du Service de courtage immobilier afin de préparer des recommandations précises en ce sens à l'intention du ministre.

Nous suggérons donc que le paragraphe e du premier alinéa de l'article 20 ne soit pas modifié et que le gouvernement définisse par règlement, après concertation avec l'Association de l'immeuble du Québec, les occupations, professions et commerces compatibles avec le fait de détenir un permis.

Commentaires d'ordre général. Comme nous l'affirmions au départ, nous accueillons favorablement les amendements à la Loi sur le courtage immobilier proposés dans le projet de loi 53 sous réserve des commentaires et suggestions énoncés dans les pages précédentes. Nous sentons le besoin de procéder à une série d'amendements majeurs qui permettraient à la profession de se prendre en main afin de mieux contrôler et

discipliner toutes les personnes qui sont soumises à la Loi sur le courtage immobilier. Il en va non seulement de l'intérêt des membres de la profession mais aussi, et avant tout, de l'intérêt de la population du Québec. Nous pourrions, dans le cadre d'une refonte en profondeur des règlements, prévoir des mesures confiant, par voie législative, à l'Association de l'immeuble du Québec diverses responsabilités quant à l'administration de certaines parties de la loi. Il pourrait y être question, entre autres, de la gestion d'un régime collectif de cautionnement global ou d'un fonds d'indemnisation qui assurerait une meilleure protection du public relativement aux obligations financières des détenteurs de permis. Sous ce rapport, le système actuel protège très mal le public car les sommes exigées pour le cautionnement des détenteurs de permis sont dérisoires. Cette situation est d'autant plus anormale que les primes versées aux assureurs représentent une somme colossale, soit plus de 1 500 000 \$ depuis dix ans, alors que ces fonds pourraient être beaucoup mieux utilisés avec un fonds d'indemnisation globale.

À la page 17, on vous demande d'ignorer la première partie du deuxième paragraphe qui est erronée. Nous demandons donc que le gouvernement modifie la loi dans le cadre d'une refonte globale pour prévoir l'institution d'un fonds d'indemnisation qui sera géré par l'Association de l'immeuble du Québec et qui couvrira tous les détenteurs de permis.

Une telle refonte pourrait apporter un correctif à la situation actuelle. En effet, il est anormal que seulement 85 % des détenteurs de permis soient soumis à un code de déontologie. Cette question est d'une telle importance que tous les courtiers et agents immobiliers du Québec doivent être couverts. On éviterait, du même coup, de devoir constamment légiférer ou réglementer en fonction d'une minorité. La refonte pourrait, en outre, redéfinir la position de l'agent par rapport au courtier et permettre d'autres types de relation que celle d'employeur à employé.

Aucune modification majeure n'a été apportée à la Loi sur le courtage immobilier depuis 1967. Vous admettez avec nous que les temps ont bien changé, que la pratique du courtage immobilier a énormément évolué et que les praticiens de 1985 ne se comportent plus tout à fait comme ceux d'il y a 18 ans. Il est temps d'actualiser cette loi dans la perspective de la croissance future de la profession immobilière au Québec. Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci, M. Girard.

**M. Fortier:** C'est une question de

règlement. Vous avez fait référence dans votre texte au paragraphe e du premier alinéa de l'article 20; j'essaie de trouver cela. À quelle loi vous réferez-vous?

**M. Girard:** La Loi sur le courtage immobilier.

**M. Fortier:** Ah! Ce n'est pas la Loi sur le bâtiment?

**M. Girard:** Non.

**M. Fortier:** Ah! excusez.

**M. Girard:** Loi sur le courtage immobilier.

**M. Fortier:** Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Comme il est près de 18 heures, si j'avais le consentement de la commission, nous pourrions suspendre nos travaux jusqu'à 20 heures, pour reprendre avec la période des commentaires.

**Une voix:** On peut continuer.

**M. Fortier:** On peut continuer, on peut aller jusqu'à 18 h 30.

**Le Président (M. Lafrenière):** Jusqu'à 18 h 20? On continue ou...

**M. Rochefort:** Je suis prêt à continuer, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrenière):** D'accord. M. le ministre,

**M. Rochefort:** M. le Président, je veux remercier la délégation de l'Association de l'immeuble du Québec qui est présente parmi nous, cet après-midi. Je veux la remercier pour le mémoire qu'elle nous présente aujourd'hui.

Je dirai, dans un premier temps, que je prends bonne note des derniers commentaires qu'elle nous a faits quant à la demande d'une réforme globale plutôt qu'à la pièce de la Loi sur le courtage immobilier. Je veux vous indiquer mon ouverture d'esprit pour que des travaux soient menés conjointement par les gens du ministère, ceux du courtage immobilier et ceux de l'Association de l'immeuble du Québec dans les prochains mois, de façon que nous puissions en arriver à un projet de loi modernisé probablement - c'est ce que vous souhaitez - mieux ajusté à l'évolution de votre profession et que, dans un premier temps, on puisse identifier quels sont les points sur lesquels on voudrait apporter des modifications à la loi actuelle. Or, je manifeste une ouverture d'esprit très grande par rapport à cela. Je suis prêt, dans

la mesure de vos disponibilités et de l'état de préparation de vos dossiers, à demander à mes gens de s'asseoir avec vous au cours des prochains mois afin d'en arriver à un tel objectif, à un tel résultat.

Je vous remercie aussi de l'appui général que vous donnez au contenu du projet de loi sur le bâtiment en ce qui a trait aux dispositions touchant votre loi, celle du courtage immobilier. Je ferai un certain nombre de commentaires. Je n'aborderai pas tous les points parce que je sais que vous avez eu l'occasion d'en discuter un certain nombre avec les gens du Service du courtage immobilier et qu'on a eu l'occasion aussi d'en discuter ensemble la semaine dernière, très tôt le matin, mais dans un décor enchanteur, sûrement plus que celui dans lequel nous sommes aujourd'hui, même s'il représente beaucoup d'histoire pour le Québec. Pour l'information des autres, on était au Manoir Richelieu, vendredi dernier.

Donc, sur les demandes que vous faites aux articles de votre loi, 9. 1, 9. 2... Attendez un peu que je me retrouve.

**M. Girard:** Page 3 de notre mémoire.

**M. Rochefort:** Page 3 de votre mémoire? Ah bon, c'est cela. D'une part, à 9. 1, vous demandez qu'on élimine le mot "principalement"; donc, que ce soient uniquement des bâtiments résidentiels, ce qui exclurait, par exemple, des triplex dans lesquels il y a un commerce, des choses comme cela.

M. Girard: Semi-commercial.

**M. Rochefort:** Oui.

**M. Girard:** Semi-commercial.

**M. Rochefort:** C'est cela. Cela pose...

M. Girard: C'est une ambiguïté, finalement. Il va arriver des cas où, dans la majorité des endroits où il va y avoir des commerces, des industries ou des bureaux, il va falloir demander à un évaluateur de faire le contour pour savoir si la loi s'applique ou non. Cela complique l'application...

**M. Rochefort:** Je suis prêt à regarder cela. On essaiera de voir cela dans la mesure du possible pour vous donner satisfaction. Aux articles 9. 2 et 9. 3, pourquoi demandez-vous qu'on ajoute "ou son agent"?

**M. Girard:** C'est que, dans le travail normal de tous les jours, les agents signent les mandats au nom du courtier, mais, si ce n'est pas ajouté dans la loi, il va falloir que le représentant de chaque courtier contresigne tous les mandats qui sont pris par les agents. Alors, dans le cas, par

exemple, de ma compagnie, qui a des agents à Sept-Îles et à Rimouski, il y a déjà les trois jours de dédit qu'on n'a pas réglés. Cela pourrait prolonger la période d'attente de mise en marché d'une façon assez dramatique et cela devient quand même quelque chose d'assez difficile d'application. Alors, en ajoutant "ou son agent", on corrige.

**M. Rochefort:** Oui, excusez-moi.

**M. Chaput (Alain):** C'est peut-être un lapsus parce qu'à l'article 11. 1 du projet on retrouve les mots "courtier ou son agent".

**M. Rochefort:** C'est cela.

**M. Chaput:** C'était probablement un oubli. C'était par souci de précision.

**M. Rochefort:** D'accord. On va essayer d'y arriver de façon satisfaisante aussi. Quant à votre demande en ce qui a trait au paragraphe 11 du contenu du contrat: "toute autre mention déterminée par règlement", que vous souhaitez voir biffer, j'avoue que je voudrais plutôt une proposition inverse, compte tenu que votre profession évolue un peu comme le Québec, chaque jour, et que le processus législatif - vous êtes en mesure de le voir - c'est un processus lourd, qui ne se manie pas facilement. La proposition que je ferais, j'aurais plutôt le goût de vous dire: Maintenons le paragraphe 11, mais ajoutons un élément au paragraphe 11 disant que ce sera à la suite d'une consultation de l'Association de l'immeuble, l'introduction de toute autre mention; donc, on se donne la possibilité d'avoir une certaine mesure de souplesse pour que, si jamais on avait des situations qui nécessitaient qu'on y retouche, dans la mesure où on retranche le paragraphe 11, on ne se retrouve pas dans une situation où on est un peu prisonnier d'un texte qui est figé. Je ne sais pas quelle est votre réaction là-dessus.

**M. Chaput:** Il s'agit de bien se comprendre sur la signification du terme "consultation". Naturellement, c'est important, quand il y a une modification de règlement, qu'il y ait eu concertation beaucoup plus que consultation. Il y a des choses qu'on tente, à l'association, depuis maintes années, d'aller beaucoup plus loin en ce qui concerne la protection du consommateur dans l'ordre des formulaires qui sont établis, qui sont mis de l'avant à l'heure actuelle. D'ailleurs, les autres points qui ne sont pas contestés sont tous inclus dans les mandats que l'association véhicule, de longue date, auprès de ses 7500 agents et courtiers.

**M. Girard:** C'est évident qu'en ajoutant cela cela satisferait probablement à notre

demande.

M. Rochefort: D'accord, merci. Quant à la rémunération du courtier pour une transaction effectuée après l'expiration du mandat, vous nous proposez un certain nombre d'amendements à l'article 9. 8. Une des dispositions que nous apportons à l'article 9. 8 a justement pour effet d'essayer de mieux protéger le courtier ou son agent contre la décision d'un consommateur, en cours de route, de vendre à quelqu'un d'autre qui n'aurait pas été intéressé par l'agent d'immeubles. On pense que c'est une disposition qui pourrait être utile, même pour vous autres, au premier chef.

Sur la question des délais, effectivement, le projet de loi propose 120 jours. Vous nous faites des représentations sauf que, quand on regarde un petit peu ce qui se passe dans les autres provinces canadiennes, par exemple, l'Ontario a trois mois, la Chambre d'immeuble de Toronto, trois mois, la Nouvelle-Écosse, deux mois, l'Île-du-Prince-Édouard, trois mois, Terre-Neuve, deux mois, le Manitoba, six mois, le Nouveau-Brunswick, six mois. Il n'y a aucune autre province canadienne qui accorde un délai aussi long que celui que nous connaissons actuellement, qui est de 365 jours. Compte tenu des représentations que les consommateurs ont sûrement faites à l'Association de l'immeuble du Québec, comme des représentations qu'ils ont eu l'occasion de nous faire au Service de courtage immobilier, au ministère, ou même, à l'occasion - même si l'office n'a pas de mandat en ce sens, il reçoit quand même beaucoup de demandes d'information ou de plaintes sur des sujets non couverts par ses responsabilités - à l'Office de la protection du consommateur, ne croyez-vous pas qu'il serait souhaitable pour les consommateurs et aussi acceptable pour le milieu de réduire ce délai de 365 jours de façon assez importante, un peu plus conforme à ce qu'on rencontre un peu partout ailleurs?  
(18 heures)

M. Girard: On trouverait cela un peu drastique.

M. Rochefort: Pardon!

M. Girard: On trouverait cela un peu drastique...

M. Rochefort: 120 jours, vous trouvez cela drastique, qu'est-ce que vous trouvez...

M. Girard: Au lieu de 365. On n'a pas pensé à une autre clause parce qu'on vit très bien avec ce qu'on a là. Vous parlez de représentations; on n'a pas eu de représentations de la part d'organismes à cet effet. Comme cela ne nous posait pas de problème et que cela ne semblait pas en

poser au consommateur, on n'a pas remis cela en question.

M. Chaput: Je crois que, pour plus de précision, il était d'intérêt pour l'association de faire valoir que, à l'heure actuelle, è l'intérieur de la disposition où on inclut la clause dérogatoire de 365 jours, dans un but de protection du consommateur - cela devrait apparaître ultérieurement dans le projet de loi - on entend bien que le courtier qui aurait introduit un client à la propriété, qui aurait ni plus ni moins intéressé un consommateur è la propriété d'un autre consommateur finalement... L'association va beaucoup plus loin dans ce sens à l'heure actuelle en arbitrant, en ce qui concerne le mandat qui existe, la possibilité, pour un consommateur qui aurait été inscrit chez un deuxième courtier, de ne pas avoir la responsabilité d'être soumis à payer deux commissions. Il y a naturellement une chose qui doit se regarder dans une forme globale. Notre réponse est plutôt regardée sous une forme globale que sous une forme échelonnée sur 120 jours ou 365 jours. La clause qu'on a è l'heure actuelle dit - on peut la citer - è la page 6: "Si l'immeuble est vendu ou échangé dans les 365 jours qui suivent l'expiration du présent mandat à une personne qui aura été intéressée à l'immeuble pendant la durée de ce mandat cependant - c'est là qu'on va plus loin en matière de protection du consommateur - je ne vous devrai aucune commission si une telle vente se réalise par suite d'un nouveau mandat accordé en exclusivité et de bonne foi à un autre courtier détenteur d'un permis."

Naturellement, on ne voudrait pas que le consommateur vendeur se ramasse dans une situation où il ferait face, tel que cela apparaît dans la loi actuellement, au paiement de deux commissions, pour un même consommateur, parce qu'il y aurait deux mandats. L'industrie a cru bon, depuis quelques années d'ailleurs, d'aller plus loin dans ce sens en matière de protection du consommateur. Cette clause, en toute première instance, semble élaborée, mais il faut la regarder dans le contexte, à savoir que d'autres provinces du Canada n'ont pas la même formulation. Dans le contexte, elle est plus acceptable. C'est sûr que si on la cite hors contexte, à ce moment-là, on peut avoir une distorsion dans sa teneur.

M. Fortier: Est-ce que cette clause vaut pour autant que le deuxième courtier est membre de votre chambre?

M. Chaput: Pas nécessairement. C'est une norme de pratique que la profession, qui, à l'intérieur de son code de déontologie, a une discipline très sévère, a accepté d'intégrer pour la protection du

consommateur.

**M. Fortier:** Merci.

**M. Chaput:** Il ne faut pas perdre de vue qu'on a toujours à coeur le service de deux consommateurs: un consommateur acheteur et un consommateur vendeur. C'est ce qui fait la différence avec d'autres biens de consommation.

**M. Rochefort:** Malgré cette disposition BU mandat de l'Association de l'immeuble du Québec que je trouve intéressante, ne croyez-vous pas qu'on pourrait quand même retoucher le délai de 365 jours et le ramener à des délais plus comparables à...

**M. Fortier:** Entre 120 et 365. Vous avez le choix!

**Une voix:** Quel choix!

**M. Chaput:** Je voudrais souligner qu'il était important de la voir intégrée dans la loi parce que, à l'heure actuelle...

**M. Rochefort:** Je comprends cela, je m'excuse...

**M. Chaput:**... on regroupe la majorité des intervenants du domaine immobilier. Il y a encore des gens qui ne sont pas régis par l'association et c'est peut-être là qu'est le plus profond malaise qu'on retrouve dans l'industrie, à l'heure actuelle, à notre avis.

**M. Rochefort:** Je prends bonne note de cela et je peux vous assurer que, dans la mesure du possible, on va tenter de l'intégrer.

En ce qui concerne la clause de dédit, nous avons eu l'occasion d'en discuter longuement ensemble la semaine dernière, si nous apportions un amendement au projet de loi qui aurait pour but de protéger tout ce qui pourrait intervenir pendant le délai de trois jours, c'est-à-dire que dans la mesure où le délai de trois jours court, dans la mesure où vous intéressez quelqu'un - je m'excuse, vous m'avez dit tantôt que le mot "intéressé" n'était pas la bonne expression, quelle expression m'avez-vous suggérée?

**M. Chaput:** Intéressé.

**M. Rochefort:** Elle est bonne. Ah oui! C'est "présenté" qui n'est pas la bonne.

**M. Chaput:** Présenté à une propriété, c'est...

**M. Rochefort:** Dans la mesure où vous avez intéressé un acheteur à la maison que vous avez à vendre, que vous le mettez en contact avec la personne qui est le vendeur,

et que la clause de dédit n'intervienne pas, si, effectivement, il y a conclusion d'une vente, vous soyez pleinement protégé, que vous ayez droit à votre pleine commission, est-ce que cela ne serait pas là une balise qui rendrait satisfaisante la clause de dédit par rapport aux désavantages qu'elle pouvait comporter, que vous pouviez déceler mais qui permettrait quand même à cette clause de dédit d'être maintenue et de donner tout le poids qu'elle peut donner à des consommateurs qui nous font beaucoup de demandes dans ce sens-là...

**M. Galardo (Pierre):** M. le ministre...

**M. Rochefort:** Oui, allez-y.

**M. Galardo:**... si nous devons admettre la clause de dédit, il y aurait certainement plus de correctifs qui devraient être apportés au projet de loi. Je vais vous donner un exemple, d'ailleurs en faisant le lien avec les gens qui nous ont précédés, la plus grande crainte de l'association, c'est de voir le vendeur de portes d'aluminium qui vient chez vous, qui vous vend une belle porte, parce que vous en avez besoin car l'eau entre à flots, attendre dix jours avant de l'installer. C'est clair dans l'esprit des membres de l'association qu'avant tout il y a des situations où l'immeuble doit être vendu avec une certaine célérité. On ne voudrait pas mettre trop d'obstacles dans une vente rapide et on pense que la clause de dédit a cela comme défaut de base. Mettons cela de côté. En plus de la rémunération, ce qui nous a inquiétés un peu, c'est à l'article 9. 10, le fait de l'envoi de l'avis. On considère que le fait de simplement mettre un avis à la poste, nonobstant le respect que j'ai pour Sa Majesté la Reine, s'assurer que Sa Majesté la Reine amène l'avis dans un délai raisonnable au courtier, cela nous apparaît un peu dangereux. C'est-à-dire que pour le courtier, non seulement il y a les trois jours, mais il y a le délai raisonnable d'une société de la couronne, il y a le délai raisonnable aussi peut-être d'un avis mis dans une boîte postale erronée, etc. Il nous appert qu'à tout le moins le contrat devrait être résolu par remise dans les trois jours de l'écrit, remise dans les trois jours et non pas l'envoi.

On pense aussi par ailleurs que certaines situations, qui pourront être "colorées" par les membres de l'association, exigeraient que certains consommateurs puissent mettre de côté cette clause de dédit. Cela pourrait être l'exemple d'un bonhomme qui est transféré d'une municipalité à une autre et qui doit vendre son immeuble, sa compagnie lui donnant un délai de sept jours. Cela peut être le cas d'un monsieur divorcé qui veut avoir assez d'argent pour donner à sa femme quelque

chose. Il y a des milliers de cas qu'on a identifiés. À tout le moins, que le consommateur ait le droit de rétracter cette garantie qu'il a dans certaines conditions spécifiques, sinon les agents vont avoir une tendance malheureuse, parce qu'il faut être pratique, à mettre le "listing" dans leur poche et à attendre. Attendre quoi? Attendre qu'ils soient sûrs d'avoir un "listing" entre les mains avant de "pitonner" la machine informatique qui est à la Chambre d'immeuble de Montréal, par exemple, avant de sortir quelque chose.

Dans ce contexte, si la clause de dédit devait exister, à tout le moins, le consommateur devra avoir le droit de ne pas être obligé par cette clause autant que le courtier peut être obligé. On dit cela non pas dans le but d'en faire une clause que tout le monde signerait, pas du tout. Mais si vous voulez vraiment qu'on serve deux consommateurs... Parce que le problème, mon collègue l'a noté tantôt, c'est que le vendeur de portes d'aluminium vend à moi, consommateur. Ce n'est pas cela que je fais. Je suis entre deux consommateurs. Il faut que j'aide un consommateur et il faut que j'aide l'autre consommateur. Il y a deux consommateurs qui se réunissent. Je ne suis pas un vendeur de balais mécaniques, je ne suis pas un vendeur de portes d'aluminium. C'est cela qu'on semble dire, mais je ne le suis pas. Dans certaines situations, si le consommateur n'a pas le droit de s'assurer que le mandat est mis immédiatement en vigueur, cela peut lui nuire. Je comprends qu'on va me dire: Écoutez, vous savez fort bien que, théoriquement, le mandat doit être mis en vigueur immédiatement. Vous devez partir à la course, les olympiques de la vente, vendez immédiatement! Regardez, il faut qu'on soit réalistes. Si vous mettez une clause de dédit de trois jours plus les délais postaux, excusez-moi, mais il va y avoir des agents qui auront les poches très pleines tout à coup et ce n'est pas parce qu'ils auront pris du poids. C'est parce qu'il y aura des petits papiers dans leurs poches. Ils vont attendre. C'est cela qu'on veut empêcher. Donc, permettez au moins aux gens de se dédire de leur clause de dédit. C'est le minimum. Merci.

M. Girard: Je voudrais apporter un nouvel éclairage. Une personne qui a une propriété à vendre, je pense que les gens de l'Office de la protection du consommateur l'ont constaté suffisamment clairement, n'a pas pris une décision dans le feu de l'action. On ne peut pas demander à quelqu'un de vendre sa propriété s'il n'a pas lui-même décidé, depuis quelque temps, de vendre. Malheureusement, dans le domaine de l'immobilier organisé, les gens ne sautent pas sur le téléphone pour avoir des agents d'immeubles. Cela fonctionne d'une façon

complètement différente. Avant de confier sa propriété à un courtier, normalement un consommateur va essayer de la vendre lui-même par tous les moyens qu'il connaît, en prenant même les conseils d'agents qui ont déjà visité sa propriété pour avoir le mandat, en se servant même des estimations de la valeur que les agents ont laissées là, après avoir vu quatre, huit ou dix agents d'immeubles qui ont sonné à sa porte. Ce n'est pas une décision automatique. C'est une chose à laquelle on réfléchit avant, normalement. Pour relever aussi un commentaire de l'Office de la protection du consommateur, ce n'est pas en trois jours qu'une personne va réaliser si oui ou non elle fait affaires avec un courtier ou un agent compétent. Ces arguments-là pour la clause de dédit, qu'elle soit de trois ou de dix jours, à mon sens, n'atteignent pas l'objectif. S'il y a eu des plaintes ou des demandes à cet égard de la part des consommateurs, je doute qu'elles soient honnêtes dans le sens que, normalement - et nous avons souvent de ces demandes en tant que courtiers - le client qui veut annuler un mandat, dans 95 % des cas, a un acheteur qui a sonné à sa porte la veille. Il aimerait qu'on annule pour qu'il puisse vendre privément et ainsi ne pas payer une commission. C'est cela dans 95 % des cas. Les quelques cas où le consommateur veut strictement retirer sa maison du marché, le courtier consent à retirer la propriété du marché, maintient son mandat mais sans le mettre en marché au cas où, justement, le consommateur changerait d'idée dans une semaine, dix jours ou deux semaines. Mais, normalement, on ne demande rien au client; même si le mandat est irrévocable, il est retiré du marché, on n'a aucun intérêt à investir du temps comme courtier pour un propriétaire qui ne veut plus vendre.

Dans les faits, ce n'est pas une clause de dédit qui peut corriger quelques situations. À mon sens, cela ne ferait qu'aggraver les relations entre clients, consommateurs, acheteurs et vendeurs plutôt que de les améliorer.

M. Rochefort: À ce sujet, je veux quand même expliquer un peu quelles sont les motivations qui nous animent quant à l'introduction d'une clause de dédit comme celle qu'on retrouve au projet de loi. Les gens à qui nous pensons et qui nous ont fait des représentations concrètes, formelles, à la fois au ministère et au Service de courtage immobilier, sont notamment des personnes âgées qui sont sollicitées, de bonne foi, correctement, légalement - on n'a pas de reproches sur le processus de sollicitation - par un agent d'immeubles, par un courtier qui va les rencontrer. C'est une façon dynamique d'assumer son rôle de courtier, d'agent d'immeubles, de la part du courtier

concerné, qui va rencontrer les personnes et qui leur dit: Écoutez, j'ai regardé votre maison, j'en ai vendu quatre comme celle-là depuis trois semaines dans le quartier, je vous dis que cela pourrait se vendre dans deux ou trois jours, cela vaudrait au moins tant, est-ce que cela ne vous intéresserait pas? Le couple de retraités se met soudain à se dire: Dans le fond, ce n'est pas une mauvaise idée, on pourrait bien vendre. On est rendu à un âge où on pourrait aller vivre en condo, aller vivre au chalet, je ne sais pas, bon. Ils le font et, à la suite de la conclusion du mandat, ils en parlent à leurs enfants, ils rencontrent des voisins et des voisins qui leur disent que non, cela s'est vendu bien plus cher, ou bien: Non, papa et maman, ce n'est pas comme cela, tu sais bien que j'aurais le temps de vendre ta maison ou quelque chose comme cela. Ces gens, par la suite, souhaiteraient changer d'idée et, donc, se dédire.  
(18 h 15)

Je ne vous dis pas qu'on en retrouve à tous les coins de rue et qu'on a des tonnes d'appels; mais, quant au nombre global de plaintes qui sont présentées au Service de courtage immobilier ou de demandes de correction à la présente loi, c'est le sujet pour lequel nous avons le plus grand nombre de demandes. Je pense que cela nous permettrait de donner satisfaction à ce type de préoccupation qui, quant à moi, nécessite effectivement une protection particulière pour les consommateurs concernés.

Cela dit, vous nous dites avec raison que vous êtes pris entre deux consommateurs; bien, moi aussi, d'une certaine façon. J'ai le consommateur que je veux protéger et je veux permettre à la profession de courtage immobilier de donner son plein rendement, de pouvoir fonctionner de façon constructive plutôt qu'embarrassée par un paquet de contraintes inutiles.

Je pense qu'une des façons de régler les problèmes que pouvait comporter la clause de dédit, telle que contenue au projet de loi, était de dire que toutes les personnes que vous aurez intéressées à l'immeuble en question, dès le jour de la conclusion du mandat, même pour tout le délai, qu'il soit de 120 ou de X jours, seront régies par la Loi sur le courtage immobilier. En conséquence, si le vendeur devait vendre sa maison à une de ces personnes, automatiquement, vous recevrez votre pleine commission et l'ensemble des droits qui sont les vôtres. Il me semble que c'est une mesure qui fait en sorte que cela ne pose pas de problème majeur quant à vos droits d'être rémunérés pour du travail que vous auriez réalisé et, d'autre part, pour justement la personne qui dirait: Bien moi, la clause de dédit, cela ne m'intéresse pas, fais-moi cela vite,...

**Le Président (M. Lafrenière):** Est-ce qu'on peut activer votre temps?

**M. Rochefort:** J'ai terminé, M. le Président, je vais faire cela vite. Effectivement, si vous réglez cela à l'intérieur d'une journée ou deux, que la personne vend, bien c'est réglé; il n'y a plus de clause de dédit possible. C'est un amendement qu'on serait prêt à apporter justement pour éviter le genre de contrainte que vous décrivez.

**Le Président (M. Lafrenière):** Le consentement était pour 18 h 20. Si on veut continuer, cela prendrait un autre consentement unanime.

**Une voix:** Non, on va aller jusqu'au bout.

**Une voix:** Deux minutes peut-être.

**Le Président (M. Lafrenière):** On a un consentement pour continuer?

**M. Rochefort:** Oui, oui.

**Le Président (M. Lafrenière):** Monsieur.

**M. Chaput:** J'apprécie énormément l'argumentation que vous apportez, M. le ministre. D'ailleurs, dans cet esprit, l'association, par son code de déontologie - je ne veux pas me faire redondant - a prévu ce mécanisme. Je ne veux pas être redondant encore une fois en répétant que l'association - son but premier en ce qui concerne la déontologie - investit présentement dans la déontologie à peu près 20 % des cotisations de ses membres, soit plus de 150 000 \$ par année, ce qui dépasse allégrement toute contribution à la déontologie que toute corporation professionnelle, ou à peu près, au Québec, à l'heure actuelle, investit dans ce domaine. C'est important pour l'association de s'assurer que le public est servi avec probité.

Maintenant, dans le projet de loi, à l'article 9.1, on favorise le mandat écrit, ce qui est très louable, ce qui a toujours été encouragé dans la déontologie de l'association. On tente de ne pas limiter les offres d'achat et on exige que toutes ces dernières soient présentées. En souscrivant à ce délai de dédit de trois jours, on croit qu'on ne pourrait que limiter défavorablement, jusqu'à un certain point, la présentation de toutes ces offres d'achat et créer préjudice à un consommateur ou à un autre, compte tenu du fait que l'agent, dans la pratique naturellement, aurait tendance pour quelques jours, compte tenu qu'il n'a pas un mandat valable, à restreindre son activité.

Si nous amplifions la chose et qu'on

retourne un an ou deux en arrière, alors qu'on était en pleine récession, en croissance des taux d'intérêt où une personne se devait de vendre rapidement, le fait d'avoir une clause de dédit pouvait changer énormément de facettes dans le cadre du patrimoine du consommateur en tant que tel. Un consommateur qui se voyait par son institution financière renouveler son hypothèque de 12 % à 22 % - qu'on me fasse grâce là-dessus, je ne crois pas que ce sont des situations qui vont se reproduire, mais on a quand même vécu cela - si son agent s'était assis sur un mandat pendant sept, huit, dix jours, compte tenu du fait qu'il ne savait pas s'il avait un mandat, cela pouvait causer un certain préjudice. C'est de ce côté-là que la clause de trois jours nous effraie un petit peu, entre autres dans le cas de gens qui sont transférés dans d'autres municipalités ou dans le cas de quelqu'un qui aurait aujourd'hui confié un mandat; nous faisons accepter la vente d'une propriété d'un consommateur, compte tenu que ce même consommateur aurait trouvé une propriété, le samedi, alors que le deuxième consommateur aurait vendu la sienne pour acheter la propriété qui faisait l'objet d'un mandat, et là on se retrouve devant un problème de fait qui est peut-être un petit peu alarmant, compte tenu que la pratique des courtiers, à l'heure actuelle, est de retirer du marché les propriétés qui auraient été données en mandat» de bonne foi, par des propriétaires vendeurs et qui se seraient retrouvés... Finalement, le propriétaire est toujours le propriétaire de sa propriété.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député d'Outremont.

**M. Rochefort:** Juste une dernière question, M. le Président.

**M. Fortier:** Excusez! Je n'aurai pas le temps de parler avant 18 h 30?

**Le Président (M. Lafrenière):** On a trente minutes d'un côté et on revient sur l'autre côté. M. le député d'Outremont.

**M. Rochefort:** M. le Président, tout simplement une question de règlement. Tantôt, lorsqu'on a soulevé la question de suspendre à 18 heures pour reprendre à 20 heures, on a souhaité poursuivre. Je pense que les gens qui sont devant nous ont le droit qu'on les reçoive comme tout autre organisme.

**Une voix:** On n'a pas d'objection à poursuivre.

**M. Fortier:** Je n'ai pas d'objection. Tout simplement, je ne voudrais pas me voir brimé et réduit à parler seulement trois

minutes.

**M. Rochefort:** Mon intention n'est pas de brimer qui que ce soit.

**M. Fortier:** Je n'ai pas de limite de temps.

**M. Rochefort:** J'ai juste une dernière question.

**Le Président (M. Lafrenière):** On peut poursuivre, on a le consentement.

**M. Fortier:** Non, allez-y!

**Le Président (M. Lafrenière):** C'est d'accord?

**M. Fortier:** Tout simplement, si le président me dit, après cela, que je n'ai qu'une minute et demie, mon intervention ne sera pas tellement longue.

**Le Président (M. Lafrenière):** Non, vous aurez tout le temps voulu.

**M. Rochefort:** À la page 17 de votre mémoire, vous nous dites, à l'avant-dernier paragraphe, quand vous faites allusion à une réforme plus globale de votre loi: "La refonte pourrait en outre redéfinir la position de l'agent par rapport au courtier et permettre d'autres types de relations que celle d'employeur à employé". On sait très bien à quoi cela fait référence, à une pratique qui est de plus en plus répandue dans votre profession. Est-ce que vous êtes d'accord pour que des dispositions particulières soient ajoutées au projet de loi sur le bâtiment actuellement, de façon à corriger la situation et à nous donner une bonne protection pour ce type d'évolution qu'a connue la profession?

**M. Chaput:** Je pense, M. le ministre, qu'on a eu des discussions sur le sujet. Il y a des représentations privées qui ont été faites. Il y a d'ailleurs de la documentation qui vous a été soumise. À l'heure actuelle, ce nouveau mode de fonctionnement à l'intérieur de l'industrie représentée, on peut dire, plus de 30 % ou à peu près le tiers des membres de l'industrie, et va peut-être de façon croissante. Quand on parle de refonte en profondeur de la Loi sur le courtage immobilier, c'est pour faire face justement à ces statuts particuliers qui se sont développés dans les lois du travail au Québec et qui, à un certain moment à l'intérieur de lois fiscales, de lois de courtage et de lois du travail, créent un certain imbroglio juridique. Il n'y a pas eu, pour ce qui est de la concertation, en ce qui concerne l'Association de l'immeuble du Québec, d'objection manifestée sur le sujet.

Cela n'irait pas brimer les droits des autres. Cela ne ferait ni plus ni moins qu'accroître le service des gens impliqués dans les opérations de courtage immobilier.

**M. Rochefort:** Merci.

**Le Président (M. Lafrentère):** M. le député d'Outremont.

**M. Fortier:** J'aurais un commentaire en partant, M. le Président. Je dois admettre que je n'ai pas l'expérience ou je n'ai pas fait l'expérience des commentaires qui pourraient venir des consommateurs. J'ai beaucoup de difficulté, quant à moi, à accepter cette clause du dédit. Quand quelqu'un vend un édifice qu'il possède et qui vaut 50 000 \$ ou 100 000 \$ - dans la région de Montréal, c'est 150 000 \$ et 200 000 \$ - je ne crois pas qu'une personne va poser un geste comme celui-là rapidement. Quand elle le fait, elle le fait avec conscience et après avoir soupesé les tenants et aboutissants. Si la personne est âgée, je crois que c'est peut-être un argument. Enfin, les personnes âgées que je connais ont plus de maturité et d'expérience et sont toujours très prudentes avant de s'engager dans une démarche comme celle-là. Pour ma part, je rejoins pas mal vos arguments que certainement on ne doit pas classer la rétention des services d'un courtier dans la même catégorie que l'achat d'un balayeuse électrique par un vendeur itinérant, sûrement pas. Il va falloir, par ailleurs, s'il y a une éducation à faire, que les gens qui signent le contrat apprennent à vivre avec les conclusions d'un contrat qu'ils ont signé, surtout lorsqu'il s'agit de vendre une propriété de 50 000 \$ à 100 000 \$, qui peut leur coûter le prix d'une petite voiture automobile. Je pense qu'il va falloir que les gens apprennent à vivre avec des considérations comme celles-là. Pour ma part, j'ai de la difficulté à suivre le raisonnement qu'on a fait parce que je crois, en définitive, que cela va pénaliser tout le monde. Si les contrats que vous avez en main sont retardés de cinq ou sept jours, cela voudra dire que tous ceux qui, au Québec, ont à vendre une maison vont être pénalisés pour quelques personnes - je ne sais pas lesquelles - qui pourraient avoir des difficultés.

Ce qui m'intéresse dans votre mémoire, ce sont les commentaires d'ordre général, à la page 16, lorsque vous dites: "Il y a des mécanismes qui existent et qui sont mal utilisés dans le moment" et, au bas de la page 16, vous dites: "Sous ce rapport, le système actuel protège très mal le public, car les sommes exigées pour le cautionnement des détenteurs de permis sont dérisoires. Cette situation est d'autant plus anormale que les primes versées aux

assureurs représentent une somme colossale, soit plus de 1 500 000 \$ depuis dix ans..."

J'aimerais que vous explicitiez, j'ai de la difficulté à comprendre ce que vous dites ici. À quoi faites-vous allusion de façon très précise?

**M. Chaput:** Depuis quelque temps, en étroite collaboration avec le Service de courtage immobilier, nous avons regardé la formulation d'un cautionnement global au niveau de l'industrie. Si on prend un rapport qui a été produit à la fin de l'année dernière par le Service de courtage immobilier, au cours des cinq dernières années l'industrie immobilière aurait investi en primes de cautionnement des sommes annuelles de l'ordre de 200 000 \$ environ.

**M. Fortier:** Ces primes ne jouent pas comme elles devraient jouer?

**M. Chaput:** La Loi sur le courtage immobilier, qui date de 1962...

**M. Fortier: 1967.**

**M. Chaput:** 1967, effectivement, excusez-moi. Ces primes étaient de l'ordre de 1000 \$ par agent et 5000 \$ par courtier. D'un commun accord avec le courtage immobilier, on réalise aujourd'hui que, si on actualise ces valeurs au prix des propriétés, la protection du public était limitée. Présentement, il y a possibilité d'un fonds d'indemnisation qui pourrait couvrir d'une façon plus complète le public en ce sens, plutôt qu'avec un cautionnement minime de 5000 \$ par courtier et de 1000 \$ par agent, tel qu'on le voulait dans la Loi sur le courtage immobilier.

**M. Fortier:** Maintenant, le genre de protection que vous avez en tête, c'est la protection à la suite du défaut du courtier, ce genre de vice, et non pas quant à la qualité de la maison qui est vendue.

**M. Chaput:** Malversation au point de vue des fonds détenus en fidéicommis par les courtiers. On sait que les sommes détenues annuellement par les courtiers en fidéicommis représentent plusieurs millions de dollars; ce sont les deniers du public. Il y a une volonté profonde de la part du ministère de l'Habitation et de son Service de courtage immobilier d'en venir à une entente finale prochainement et, que je sache, il y aurait probablement possibilité d'intégrer le fonds de cautionnement ou d'indemnisation et d'apprendre à vivre le plus rapidement possible avec cela, dans le plus grand intérêt du public consommateur.

**M. Fortier:** Maintenant, quand on parle de protection du consommateur, on parle

surtout d'achat d'une résidence; je pense bien que c'est de cela qu'on discute. Vous dites à la page 17, que vous représentez 85 % des détenteurs de permis: "On éviterait du même coup de devoir constamment légiférer ou réglementer en fonction d'une minorité." Les 85 % font la vente d'au moins 85 % et même plus des propriétés dans une année. Est-ce que vous avez des chiffres à cet effet? Vous nous dites que vos membres couvrent la très grande partie des ventes qui se font dans une année. Les plaintes dont on parle - je n'ai pas de dossier personnel sur les plaintes qui sont faites - concernant la protection du consommateur; est-ce qu'elles sont dues en partie à certaines actions de vos membres et peut-être aussi à des gens qui ne sont pas membres de votre association et qui pourraient poser des gestes disgracieux, pour ne pas dire plus, à l'occasion?

**M. Chaput:** En ce qui concerne la protection du consommateur comme telle, disons qu'aujourd'hui on peut, après un an ou deux ans de rodage d'un système de syndic, avoir une meilleure idée de l'échantillonnage des problèmes qui surviennent dans le secteur de l'immobilier, ayant un département de syndic très bien structuré au niveau de l'association, un syndic provincial permanent ainsi qu'un adjoint et des syndicis adjoints dans les différentes régions du Québec qui sont habilités à recevoir les plaintes des consommateurs à l'endroit de nos membres, s'il y avait lieu, et de les régler de façon expéditive pour ne pas que le consommateur ait à se retrouver devant un tribunal.

Tous les membres qui souscrivent à l'association souscrivent à son code d'éthique et s'engagent formellement à respecter les décisions qui pourraient être rendues par le comité de discipline de l'Association de l'immeuble du Québec. Naturellement, nous n'avons aucun champ de juridiction à ce stade-ci sur la minorité qui n'est pas membre de l'Association de l'immeuble du Québec. C'est laissé au service de la surintendance du courtage immobilier.

**M. Fortier:** Vous avez parlé de syndicis. Est-ce que votre association est reconnue par l'Office des professions? Non? Vous ne l'êtes pas. Vous avez institué des mécanismes semblables à ceux qui sont reconnus par l'Office des professions?

**M. Chaput:** Effectivement. Nous avons un code de déontologie provincial qui est le même dans toutes les chambres d'immeuble du Québec, qui est respecté et qui doit être respecté par tous les membres de la profession. Chaque membre qui adhère à la profession par l'entremise des courtiers en immeubles licenciés, membres de l'association, se voit automatiquement

engagé, dans une entente tripartite, à respecter ce même code et les décisions du comité d'arbitrage ou les recommandations qui sont faites par le syndic. Le syndic va même prendre les plaintes du public et tenter d'arbitrer pour donner satisfaction le plus rapidement possible.

**M. Fortier:** Vous avez signalé tout à l'heure que votre chambre faisait beaucoup de travail dans le domaine de l'éducation. Vous avez mentionné un chiffre. Je ne sais pas si c'est 150 000 \$ par année?

**M. Chaput:** Effectivement, les budgets vont de façon croissante. À l'heure actuelle, les budgets de l'association excèdent 150 000 \$ en ce qui a trait uniquement à la déontologie de ses membres et aux services de syndicis, ce qui démontre la volonté profonde de respecter le consommateur face à l'industrie immobilière au Québec, à l'heure actuelle.

**M. Fortier:** Je crois que pour ma part - tout à l'heure le ministre a dit qu'il était ouvert - on doit recourir davantage à des organismes comme le vôtre qui se donnent les moyens de se contrôler eux-mêmes et qui agissent dans le meilleur intérêt de la société. Je pense que c'est de cette façon qu'on va arriver aux objectifs que nous poursuivons tous ensemble. Je vous en félicite et je vous remercie.

**M. Laplante:** Une petite question en passant.

Le **Président (M. Lafrenière):** M. le député de Bourassa.

**M. Laplante:** C'est en dehors, mais cela touche la protection du consommateur quand même. Si on regarde une propriété de 1972 qui a été vendue 20 000 \$, vous demandiez alors 3 % ou 4 % pour vendre cette propriété. Aujourd'hui, elle vaut six fois le montant et vous avez triplé vos commissions en plus.

**M. Girard:** Quelle année? Vous avez dit 1972?

**M. Laplante:** 1972. Vous avez triplé vos commissions là-dessus et la propriété vaut six fois le montant. Comme consommateur, comment puis-je gérer ce portefeuille? S'il n'y a pas d'abus, je ne le sais pas...

**M. Girard:** Non. En fait, si la propriété "a été appréciée", vous allez faire un profit substantiel. Si la commission est basée sur le prix de vente, il faut quand même admettre que depuis douze ans les coûts inhérents à notre profession ont également augmenté considérablement. Je pense qu'on suit tout

simplement... Je pense qu'il n'y a pas eu d'augmentation de pourcentage comme telle, dans l'industrie en général, même si ce n'est pas fixé dans le moment.

**M. Laplante:** Combien pour vendre une propriété unifamiliale?

**M. Girard:** Cela varié entre 5 % et 7 %.

**M. Fortier:**... n'est pas taxé au fédéral.

**M. Laplante:** Pardon? Un duplex, est-ce que c'est le même prix?

**M. Girard:** C'est une question de négociation avec son courtier parce que, depuis la loi...

**M. Laplante:** Je vais aller me plaindre à votre association.

**M. Girard:** On vous en prie, on va vous entendre.

**M. Fortier:** Il va faire 90 000 \$, si j'ai bien compris.

**Des voix:** Ah! Ah! Ah!

**Le Président (M. Lafrenière):** Est-ce qu'il y a d'autres questions ou commentaires?

**M. Rochefort:** Merci beaucoup.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci beaucoup. La sous-commission suspend ses travaux jusqu'à 20 heures.

(Suspension de la séance à 18 h 34)

(Reprise à 20 h 8)

**Le Président (M. Lafrenière):** La sous-commission des affaires sociales siège pour procéder à une consultation particulière sur le projet de loi 53. J'appelle l'Union des municipalités régionales de comté du Québec. Je demanderais au porte-parole de s'identifier et de présenter ceux qui l'accompagnent, s'il vous plaît!

#### UMRCQ

**M. Lajoie (Jean):** Jean Lajoie, vice-président de l'UMRCQ. M. le Président, je vous présente M. André Doré, directeur général de l'union, et Me Gaétane Martel.

**Le Président (M. Lafrenière):** Très bien, merci. Vous pouvez y aller avec votre mémoire.

M. Lajoie: Merci, M. le Président. Le 1er octobre 1984, le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur, M. Guy Tardif, déposait à la table Québec-municipalités un document de consultation portant sur le partage des responsabilités entre le gouvernement et les municipalités en matière de qualité et de sécurité du bâtiment et des installations publiques, et demandait aux participants à cette table de concertation, en l'occurrence l'UMQ et l'UMRCQ, de lui transmettre leurs commentaires sur ce projet de réforme.

À cette époque, l'UMRCQ soumettait, plus précisément en novembre 1984, un mémoire portant sur les rôles respectifs du gouvernement et de la municipalité en matière d'adoption et d'application des normes de construction et de sécurité du bâtiment. De cette consultation résulte le projet de loi 53, Loi sur le bâtiment, déposé à l'Assemblée nationale le 15 mai dernier. Pour les fins du présent mémoire, nous reprendrons la position de l'UMRCQ à cette époque en relation avec le projet de loi 53.

On se souviendra que, lors de la consultation, le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur nous proposait quatre scénarios possibles concernant les compétences éventuelles du gouvernement et des municipalités en matière d'adoption et d'application des normes de construction et de sécurité du bâtiment: 1° maintien du pouvoir concurrent d'adopter et de surveiller l'application des normes, c'est-à-dire maintien du système actuel; 2° maintien du pouvoir concurrent assorti d'une possibilité de délégation; 3° séparation des rôles de normalisation et de surveillance; 4° partage des rôles en fonction du type de bâtiment et possibilité de délégation.

Après avoir judicieusement analysé chacune des quatre options présentées par le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur, l'UMRCQ en venait à la conclusion qu'aucune d'entre elles n'offrait suffisamment d'avantages pour recevoir son appui. En conséquence, nous avons donc développé une cinquième option à partir du principe suivant: l'autorité qui légifère doit être celle qui applique. Cette option se résumait comme suit:

"L'adoption et l'application des normes de construction et de sécurité du bâtiment relèvent entièrement du gouvernement; la municipalité n'étant que la courroie de transmission entre le gouvernement et le consommateur".

Pour les fins de l'analyse du projet de loi, reprenons chacune des propositions faites par l'UMRCQ.

1) Un code de construction et de sécurité du bâtiment.

Le projet de loi 53 prévoit, aux articles 11 et 27, l'adoption d'un code de

construction et de sécurité du bâtiment. L'UMRCQ, lors du dépôt de l'avant-projet de loi, avait d'ailleurs donné son appui formel au ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur pour que le gouvernement soit la seule autorité à légiférer en matière de normes de construction et de sécurité du bâtiment sur tout le territoire québécois. L'UMRCQ réitère donc son accord pour que le gouvernement adopte un code de construction et de sécurité du bâtiment dans ce projet de loi.

#### 2) Un mécanisme de consultation.

L'UMRCQ suggérerait, à l'époque, qu'un mécanisme de consultation soit prévu dans le projet de loi afin de permettre aux municipalités de participer à l'élaboration, à la révision et à l'interprétation du code de construction et de sécurité.

Nous remercions le législateur d'avoir acquiescé à notre demande et introduit dans le projet de loi l'article 177 qui consacre ce principe. Nous suggérons, par contre, que le libellé de l'article 177 s'énonce comme suit:

"Le ministre doit, avant la publication d'un avis suivant l'article 169 ou 175, consulter la commission et les associations représentatives des corporations municipales locales ou régionales sur le contenu d'un code ou d'un règlement".

Nous tenons à apporter cet amendement, car seules les corporations municipales et non pas les organismes municipaux (pris au sens large) peuvent légiférer en cette matière.

#### 3) Pouvoirs résiduels des municipalités.

Nonobstant cette compétence gouvernementale en matière de bâtiment, l'UMRCQ demandait que les municipalités puissent conserver un pouvoir résiduel en matière de normes de construction. Les municipalités devaient conserver la possibilité de réglementer sur tout élément relatif à la construction et à la sécurité des bâtiments non régis par le code de construction et de sécurité du bâtiment.

Le législateur a retenu notre suggestion puisque l'article 179 du projet de loi consacre ce pouvoir aux municipalités.

#### 4) Maintien du pouvoir de réglementation en matière de zonage et de lotissement.

De plus, tel que nous l'avions demandé, les municipalités conserveront intégralement tous leurs pouvoirs exclusifs d'adopter des normes en matière de lotissement et de zonage conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

#### 5) Un contrôle exclusif gouvernemental.

Non seulement le contrôle de l'application des normes doit-il échoir à celui qui les a adoptées, en l'occurrence le gouvernement, mais encore faut-il qu'il prenne la forme d'un autocontrôle de façon à responsabiliser les divers intervenants du

milieu.

Telle était la position de l'UMRCQ lors du dépôt de son mémoire sur l'avant-projet de loi sur le bâtiment.

En effet, les municipalités membres de notre union n'ont pas les ressources humaines et financières pour bien exercer ce contrôle, et il appartient, d'ailleurs, au législateur d'assumer tous les coûts inhérents à l'implantation et à l'exercice d'un tel contrôle.

Nous suggérons, à l'époque, au ministre de l'Habitation les propositions suivantes:

A) un contrôle autocontrôlé. Tout intervenant dans la construction d'un bâtiment régi par le code de construction et de sécurité devrait être tenu de s'autocontrôler, c'est-à-dire de confirmer les normes de construction et de sécurité.

Nous sommes heureux de constater que le projet de loi sur le bâtiment reprend ces principes aux articles 19 et 20 en obligeant tout professionnel de la construction à mettre en place un système d'autocontrôle.

B) une déclaration de conformité de ses travaux. Pour effectuer cet autocontrôle, tout intervenant devrait être tenu de déposer au bureau du secrétaire-trésorier de la municipalité concernée une déclaration de conformité des travaux. Cette déclaration de conformité ferait alors preuve à sa face même de la conformité des travaux réalisés, c'est-à-dire que tous et chacun des intervenants dans la construction d'un bâtiment donné devraient déclarer que tous les travaux ont été complétés conformément au code de construction et de sécurité.

Le législateur, dans le projet de loi 53, n'a retenu que partiellement notre demande. En effet, il oblige l'entrepreneur à déposer une déclaration de conformité des travaux, ce sur quoi nous étions tout à fait d'accord. Par contre, pour que les municipalités puissent obtenir copie de ces déclarations de conformité des travaux, elles doivent auparavant conclure une entente avec la Commission du bâtiment selon l'article 125 du projet de loi.

Nous croyons qu'il est important et nécessaire que les municipalités puissent automatiquement obtenir copie de cette déclaration de conformité des travaux. Cette déclaration, lorsque dûment complétée, devrait être transmise au bureau du secrétaire-trésorier de la municipalité concernée. Sur réception d'une telle déclaration, le secrétaire-trésorier devrait alors acheminer cette déclaration à l'évaluateur de sa municipalité ou à sa MRC en vue d'effectuer les ajustements au rôle.

C) un contrôle de déclaration. Dans son premier mémoire, l'UMRCQ demandait que le gouvernement puisse, de façon aléatoire ou de toute autre façon qu'il pourrait convenir, vérifier les déclarations de conformité déposées par les divers intervenants de la

construction. Le ou les intervenants pris en défaut devraient être passibles d'amende et même de la possibilité d'annulation de licence. Encore là, le législateur a retenu nos propositions, prévoit des mécanismes de vérification et impose des pénalités pour les intervenants pris en défaut, allant même jusqu'à la possibilité d'annulation des licences.

D) la constitution d'un fonds d'indemnisation. Dans son avant-projet de loi, le gouvernement prévoyait la constitution d'un fonds d'indemnisation administré par un organisme alors désigné.

Ce fonds aurait pour but d'indemniser tout consommateur qui, ayant obtenu un jugement à la suite de l'exécution ou en raison de l'inexécution, par un entrepreneur licencié, des travaux de construction relatifs à un bâtiment, n'est pas en mesure de faire exécuter le jugement. Ce fonds d'indemnisation pourrait être financé par les divers intervenants du domaine de la construction et toute indemnisation devrait procurer à l'organisme désigné un recours subrogatoire à l'encontre de l'intervenant en défaut. La licence dudit intervenant en défaut devrait être automatiquement révoquée.

Contrairement aux dispositions énoncées ci-haut, le projet de loi sur le bâtiment prévoit plutôt la création d'une société de gestion d'un plan de garantie. Il oblige également tout entrepreneur qui vend à une personne physique, à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative, ou qui construit un bâtiment résidentiel neuf d'une catégorie déterminée par règlement du gouvernement, à offrir un contrat qui garantit l'exécution de ses obligations contractuelles et la conformité de ce bâtiment au Code de construction. Il en va de même pour tout entrepreneur qui exécute ou qui fait exécuter des travaux de rénovation, de réparation, d'entretien ou de modification de ce bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil.

Il est nécessaire que les contribuables puissent bénéficier d'une protection contre l'inexécution d'un entrepreneur. Nous croyons qu'en ce sens le plan de garantie lui accorderait cette protection. Nous souhaiterions, par contre, que ledit plan de garantie entre en vigueur dès juillet 1986 et non en juillet 1987, comme le mentionne l'article 281 du projet de loi.

E) un "opting out" pour les municipalités. L'UMRCQ demandait à l'époque que le gouvernement puisse accorder un "opting out" à toutes les municipalités qui voudraient exercer, sur leur territoire, le contrôle de l'application des normes de construction et de sécurité, c'est-à-dire que telles municipalités procéderaient, avec leur propre service d'inspection, à un contrôle systématique des normes adoptées par le gouvernement en semblable matière.

Nous sommes heureux de constater que le législateur fait sienne la suggestion de l'UMRCQ en prévoyant, à l'article 125 du projet de loi, que la commission peut conclure une entente écrite avec un organisme municipal local ou régional pour lui déléguer, sur son territoire et dans la mesure qu'elle l'indique, l'exercice qui découle de l'application du Code de construction et du Code de sécurité en vue d'assurer la qualité des travaux de construction et la sécurité du public.

Nous voulons également féliciter le ministre de l'Habitation pour avoir introduit dans le projet de loi des dispositions par lesquelles une entente conclue entre une corporation municipale ou régionale et la commission peut pourvoir au financement des dépenses que l'organisme débourse pour l'application de la présente loi.

Le législateur exclut le constructeur-propriétaire de l'application de l'article relatif à l'élaboration d'un programme d'autocontrôle et, également, de ceux relatifs aux plans de garantie. Comme les petits bâtiments représentent la majorité des constructions faites en région rurale, on doit en conclure que la majorité des bâtiments en milieu rural sera exclue des mesures d'application de la présente loi. Or, nous demandons que le petit bâtiment soit également inclus dans ces mesures.

Remarque générale. Nous suggérons que, partout dans la loi où on utilise les termes "organismes municipaux", ceux-ci soient remplacés par les termes "corporations municipales". Comme nous l'avions mentionné précédemment dans notre mémoire, un organisme ne peut légiférer.

Conclusion. Nous tenons à remercier le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur pour avoir inclus dans son projet de loi la majorité des demandes formulées par notre organisme. Nous tenons, par contre, à vous souligner qu'il serait nécessaire, à notre avis, que les municipalités puissent obtenir directement copie des déclarations de conformité des travaux. Nous vous demandons que les petits bâtiments construits par des constructeurs-propriétaires soient également astreints au respect des dispositions des articles 20, 2e paragraphe, et 71 de la présente loi.

En terminant, nous vous réitérons que la collaboration de l'UMRCQ vous est entièrement acquise relativement à l'application de la Loi sur le bâtiment. Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci, monsieur. M. le ministre.

**M. Rochefort:** Merci, M. le Président. Je voudrais, dans un premier temps, remercier les représentants de l'Union des municipalités régionales de comté du Québec

pour leur présence ici, pour le mémoire qu'ils nous présentent, ainsi que pour la collaboration très soutenue qu'ils nous ont accordée dans ce dossier qui mène, justement, au type de mémoire que nous présente l'Union des municipalités régionales de comté du Québec où, finalement, elle souligne les nombreux points d'accord qui nous unissent dans ce dossier et souligne aussi jusqu'à quel point ce processus de consultation nous a permis d'ajuster, au jour le jour quasiment, le projet de loi en fonction des remarques qui nous avaient été faites par cet organisme.

Il y a trois ou quatre points que je voudrais aborder avec M. Lajoie, M. Doré et Mme Martel. Le premier a trait à la demande de substitution de l'expression "organismes municipaux" par celle de "corporations municipales". Le ministère des Affaires municipales nous informe que la raison pour laquelle il est préférable d'utiliser l'expression "organismes municipaux" est pour inclure les communautés urbaines et les communautés régionales. C'est la raison pour laquelle, au Comité de législation, on a retenu l'expression "organismes municipaux". On nous indique aussi que c'est l'expression utilisée maintenant au Comité de législation quand nous visons les municipalités locales, régionales, de type communautés urbaines ou régionales.

Je sais qu'il y a peut-être des vérifications additionnelles qui seront faites. Compte tenu que, normalement, les communautés urbaines et régionales n'ont pas de pouvoir en matière de construction et de sécurité, peut-être que, les excluant, on pourrait revenir à l'expression que vous suggérez. C'est ce qui explique le choix de cette expression. Mais on nous indique, par ailleurs, que cela ne poserait pas de problème quant à ce qu'on visait vraiment et qu'on voulait être en mesure d'accorder au monde municipal par cette disposition.

Sur la question de l'attestation de conformité, je comprends l'objectif que vous visez en nous demandant que les attestations de conformité vous soient déposées automatiquement par ceux et celles qui sont responsables de leur émission, sauf, je pense, que cela peut créer un certain nombre de problèmes. Dans un premier temps, il faut voir que cette attestation de conformité n'interviendra qu'au moment de la vente de l'immeuble et même, à l'occasion, cela suivra un peu, compte tenu des délais que cela peut justifier.

Donc, en conséquence, par rapport à votre préoccupation en ce qui concerne l'évaluation foncière et tout cela, cela peut être beaucoup trop tard ou, en tout cas, cela peut amener des délais trop importants pour que vraiment ce soit un mécanisme qu'il soit utile et souhaitable d'utiliser pour les fins que vous recherchez.

D'autre part, je veux quand même attirer aussi votre attention sur le fait que, pour les constructeurs-propriétaires, il n'y aura pas d'attestation de conformité comme telle puisque ce sont eux qui construisent leur propre résidence. Donc, je pense que, là aussi, c'est une situation qui fait qu'il y aurait une absence d'un bon nombre d'attestations de conformité, ce qui, encore une fois, vous empêcherait d'atteindre l'objectif que vous visiez par cette demande.

Finalement, je vous dirai que ce n'est pas majeure, mais, pour nous, que l'attestation de conformité soit utilisée à une fin comme celle-ci - non pas qu'on ait d'objection de principe, au contraire - on ne voudrait pas qu'à l'usage cela donne un poids, cela donne un sens à l'attestation de conformité qui n'est pas celui pour lequel cela a été envisagé initialement.

La question des programmes d'autocontrôle au niveau des propriétaires-constructeurs. D'abord, les propriétaires-constructeurs sont soumis au Code de construction, peu importe le type de bâtiment. Là où ils auront des responsabilités particulières, notamment au niveau de l'électricité et du gaz, la commission va pouvoir, par règlement, adopter un programme d'autocontrôle auquel le propriétaire-constructeur serait lié. Toutefois, je veux vous rappeler que, dans le cas d'une maison unifamiliale, nous n'avons pas prévu de programme d'autocontrôle puisque, finalement, on demanderait à la personne de se contrôler elle-même alors qu'elle a intérêt, puisque c'est sa résidence qu'elle construit, à s'assurer qu'elle respecte les normes prévues au Code de construction. Instaurer un programme d'autocontrôle comme tel, cela pourrait générer, je pense, plus de tracas que l'utilité que représenterait un tel programme. Toutefois, ce qui pourrait peut-être être envisagé par la Commission du bâtiment, ce serait de fournir les listes de vérifications qui constitueront les programmes d'autocontrôle dans le résidentiel, par exemple au propriétaire-constructeur dans l'unifamilial, pour qu'au moins il ait un guide pour s'assurer qu'il suit le Code de construction dans chacun des éléments touchant sa résidence.

Quant aux plans de garantie, j'avoue que je ne suis pas certain si je comprends bien votre recommandation quand vous nous recommandez d'appliquer les plans de garantie aussi au propriétaire-constructeur. Puisqu'il exécute lui-même les travaux de construction de sa résidence, finalement, il se protégerait un peu contre lui-même. J'avoue que je ne suis pas certain que j'ai bien saisi votre représentation là-dessus.

Quant à la demande que vous nous formulez sur les plans de garantie pour que ceux-ci soient en application plus tôt, pour juillet 1986 plutôt que juillet 1987, je suis

heureux de la remarque que vous nous faites. Il s'agit là d'une coquille qui s'est glissée au projet de loi parce que telle était notre intention. Nous nous étions dit qu'un an pour préparer le règlement qui prévoira la mise en place des plans de garantie, c'était suffisant. Je pense que, lorsqu'on se donne des délais de plus d'un an comme ceux que la coquille créait, donc de deux ans cela ne veut pas dire grand-chose, finalement. On se dit toujours qu'on peut attendre, on n'est pas pressés, on aura le temps d'enclencher le processus d'élaboration du règlement. Je pense que, compte tenu de la satisfaction assez évidente que les consommateurs ont rencontrée, notamment dans Corvée-habitation, par ce type de plans et de la décision du gouvernement d'étendre ces plans à tout le domaine résidentiel et à la rénovation, je pense que juillet 1986, votre suggestion, c'est excellent, d'autant plus que cela correspond aux intentions initiales du gouvernement.

J'ai deux questions à vous adresser, mais j'imagine que sur les commentaires que j'ai faits vous voulez peut-être réagir maintenant. Je vous ai vu prendre des notes et tout cela.

**M. Lajoie:** Oui, M. le ministre. C'était sur la conformité des travaux. Lorsqu'on regarde l'article 14 du projet de loi, c'est bien lorsque l'entrepreneur a fini de bâtir la maison, "dans les 90 jours suivants"; je pense que ce n'était pas surtout la question de vente, c'était surtout la question de construction. Quand on parle de donner cela à un secrétaire-trésorier, c'est pour l'évaluation. C'est sûr qu'on récupère peut-être énormément de temps.  
(20 h 30)

**M. Rochefort:** Je veux quand même, M. le Président, si vous me le permettez, peut-être compléter. On dit à la troisième ligne: "Au plus tard 90 jours après la fin des travaux de construction ou après la vente ou l'échange." Je vous dis cela.

**Une voix:** Est-ce que ça va?

**M. Lajoie:** D'accord, M. le ministre.

**M. Rochefort:** Je voudrais adresser deux questions au vice-président de l'UMRCQ et aux gens qui l'accompagnent. La première a trait aux normes supérieures. On sait - et je l'ai reconnu encore une fois aujourd'hui au cours de la commission parlementaire - que le monde municipal a fait des concessions importantes pour éliminer toute la notion de normes équivalentes qui, en soi, créaient des chevauchements, des complications qui n'étaient pas justifiées et qui causaient des problèmes à l'ensemble de ceux et celles qui interviennent au jour le jour dans le monde de la construction des bâtiments au Québec.

Je pense qu'il faut le souligner à nouveau. Toutefois, je ne peux vous cacher - je ne sais pas si vous avez eu l'occasion d'assister à une partie des travaux de la commission aujourd'hui; je crois même que M. le député de Pontiac l'avait soulevé ce matin et je pense que c'est effectivement une question qui doit être discutée - que bon nombre d'intervenants nous ont indiqué leur apposition à ce que le monde municipal soit autorisé à adopter des normes supérieures.

Je pense qu'il serait peut-être utile que vous puissiez expliquer pourquoi vous souhaitez quand même conserver ce pouvoir et dans quelle mesure vous souhaitez, justement, l'utiliser. Je pense que cela pourrait être utile pour rassurer l'ensemble des intervenants qui ont des craintes que ce pouvoir qui est prévu au projet de loi puisse amener une prolifération de normes supérieures. Je crois que l'ensemble des mesures contenues au projet de loi devrait éviter que de telles situations ne se produisent. Mais, finalement, qui mieux que le monde municipal peut expliquer ce qu'il souhaite en faire?

**M. Lajoie:** Je pense que la demande était quand même faite dans le sens qu'à un moment donné dans certains secteurs particuliers on demandait des normes supérieures pour la protection des consommateurs, de nos citoyens comme tels. On regardait les auberges, certaines choses au niveau des réseaux d'égout; il y avait certaines clauses où il fallait se garder une porte de sortie au cas où il y aurait des abus de la part de certaines personnes. C'était dans ce sens qu'on demandait des normes supérieures.

Cela ne veut pas dire qu'on va s'en servir, sauf que, si c'est dans la loi, c'est une possibilité de s'en servir et je pense qu'on doit l'y mettre pour se protéger. Ce n'est pas seulement une question de pouvoir ou d'abus, mais il est toujours préférable de viser au maximum plutôt qu'au minimum. Déjà, le minimum, on a de la difficulté à le faire respecter. Parfois, certains entrepreneurs se permettent la facilité. C'est pour cela qu'on demandait un moyen pour se couvrir avec des normes supérieures, dans certains cas particuliers.

**M. Rochefort:** Merci. Je voudrais vous poser une deuxième question. L'Ordre des ingénieurs et l'Ordre des architectes comparaitront demain, je crois, en commission parlementaire. Ils ont, au moins un des groupes, sinon les deux, abordé dans leur mémoire et à l'occasion de différentes rencontres que j'ai eues avec eux ces derniers mois, une question pertinente, qui implique le monde municipal. L'engagement que j'avais pris auprès d'eux, c'était, dans un premier temps de l'aborder carrément avec

les deux unions de municipalités au cours de la commission parlementaire.

Ils nous soulignent que, lorsque les municipalités émettent les permis de construction, dans le cas de constructions qui nécessitent la préparation de plans et devis, elles ne prennent pas soin de s'assurer que ces plans et devis sont certifiés par des ingénieurs et des architectes dûment accrédités à leur ordre professionnel. Eux ne peuvent intervenir - j'imagine que c'est le syndic - qu'une fois les travaux de construction terminés, avec le genre de situation qu'on a connu tous et chacun et que je ne veux pas aborder ici, puisqu'il y a encore des suites à donner à ce genre de dossier.

Au fond, ce que nous demandent, donc, les ingénieurs et les architectes c'est si le monde municipal serait prêt à ce que nous ajoutions une disposition au projet de loi qui ferait en sorte que, lorsqu'une municipalité émet un permis pour une construction qui nécessite plans et devis, ces plans et devis soient obligatoirement, pour que le permis de construction soit émis, signés par un architecte ou un ingénieur, membre accrédité par son ordre professionnel.

J'avoue honnêtement que, dans la mesure où M. Nicolet était présent parmi nous, j'étais doublement intéressé à entendre sa réponse, puisque, sauf erreur, il est ingénieur aussi.

M. Lajoie: Le directeur général me fait remarquer qu'il est déjà précisé dans leur loi que les architectes et les ingénieurs doivent signer leurs plans en conformité. Je ne pense pas que, si nous leur redemandions...

**M. Rochefort:** Mon Dieu, je pense qu'il y a deux ingénieurs autour de la table! Je vais leur laisser cela et, si nécessaire, j'interviendrai par la suite.

M. O'Gallagher: Rien n'empêche, à l'heure actuelle, une municipalité de réglementer dans ce sens. Je cite comme exemple la ville de Dollard-des-Ormeaux.

**Une voix:** C'est dans votre comté?

M. O'Gallagher: Oui, c'est dans mon comté. Pour toute résidence, la municipalité, par règlement, exige que les plans d'une construction, même ceux d'une maison modeste de 60 000 \$, soient signés et approuvés par un ingénieur, pour s'assurer que les soliveaux et les poutres du toit, etc., soient conformes au Code de construction. Elle exige, avant d'émettre un permis de construction, que les plans soient approuvés par un ingénieur. Il n'y a rien qui empêche n'importe quelle autre municipalité au Québec d'adopter un tel règlement.

Au point de vue d'obliger un

constructeur-propriétaire à fournir un certificat, il n'y a rien, non plus, qui empêche une municipalité d'exiger une telle chose. Je crois que la majorité des municipalités dans le secteur de Montréal dans le moment exige que le propriétaire ou que le constructeur fournisse une copie du certificat de localisation pour indiquer que l'édifice répond à toutes les exigences au point de vue de la localisation du bâtiment sur le terrain. Je ne vois pas de raison pour laquelle une municipalité ne pourrait pas demander un tel certificat de conformité au Code de construction.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Pontiac.

M. Middlemiss: Je pense que, dans le cas que soulevait le ministre, c'est que l'Ordre des ingénieurs, ainsi que l'Ordre des architectes voudraient que la municipalité n'émette pas de permis de construction si les plans n'ont pas été préparés par un ingénieur qui est membre de l'ordre, qui a mis son sceau, ainsi que par un architecte. De cette façon, on pourrait peut-être éliminer des problèmes comme ceux qu'on a connus dans certains endroits. C'est exactement cela, je crois: la municipalité peut se donner ce pouvoir.

**M. Rochefort:** M. le Président, je veux juste bien distinguer. Je comprends très bien l'intervention du député de Robert Baldwin et je pense qu'on aura l'occasion d'en discuter notamment au cours de la présence, de la comparution de l'Ordre des architectes et de l'Ordre des ingénieurs. Dans les faits, sans étendre d'aucune façon les lois de ces deux ordres professionnels, ce que les deux ordres nous demandent et, donc, vous demandent en même temps, c'est que, là où c'est déjà prévu qu'il doit y avoir des plans et des devis fournis par des architectes ou des ingénieurs, sans toucher à cela, vous n'émettiez pas de permis de construction non seulement s'il n'y a pas des plans et des devis, mais si ces plans et ces devis ne portent pas le sceau d'un membre de l'Ordre des architectes ou de l'Ordre des ingénieurs qui est dûment accrédités par son ordre.

M. Lajoie: Même pour les édifices publics, c'est un acquis, à savoir que cela doit être signé par un ingénieur.

**M. Rochefort:** C'est cela. Effectivement, ce que vous dites est juste. C'est vrai que dans leur loi c'est un acquis, mais dans les faits puisque des municipalités émettent des permis de construction sans vérifier, compte tenu justement de cette disposition que vous connaissez - c'est automatique - si vraiment l'architecte est membre de son ordre et l'ingénieur aussi,

cela pose des situations problématiques alors que la loi, au moins, de l'Ordre des ingénieurs fait en sorte que le syndic de l'ordre ne peut intervenir que lorsque les travaux sont terminés. Alors, donc, cela crée une situation d'entre-deux et c'est pendant cette période qu'il peut se produire des situations dramatiques. Donc, ce qu'ils nous demandent - et je veux consulter le monde municipal avant de prendre une décision sur cela - c'est si nous serions d'accord pour faire en sorte que, toujours là où les lois actuelles prévoient la nécessité de plans et de devis, vous n'émettiez pas votre permis de construction sans avoir bien pris soin de vérifier que ces plans et ces devis comprennent le sceau de l'architecte ou de l'ingénieur et que cet architecte ou cet ingénieur est bien toujours membre de son ordre professionnel.

M. O'Gallagher: M. le ministre, qu'est-ce que vous voulez dire par "les plans et les devis sont requis?" Normalement, la municipalité exige un plan d'architecte quand c'est un édifice public, mais pas nécessairement quand c'est pour une résidence.

M. Rochefort: Non, c'est ça. Actuellement, je me réfère aux lois des deux ordres professionnels concernés qui disent que, pour des travaux de 100 000 \$ et plus...

M. O'Gallagher: C'est ça.

M. Rochefort:... il doit y en avoir. C'est à cela que je fais référence,

M. O'Gallagher: D'accord. 100 000 \$ et plus.

M. Rochefort: Or, vous, dans votre intervention, vous disiez qu'il y a des municipalités qui vont plus loin que cela. Ça, c'est un autre débat. Est-ce que cela pose un problème?

M. Lajoie: Ecoutez, il pourrait peut-être y avoir une consultation au niveau de cet article pour vérifier auprès du président jusqu'où on peut aller.

M. Rochefort: Vous consulterez votre président et on va suggérer à l'Ordre des ingénieurs de le contacter aussi. En ce qui me concerne, merci beaucoup de votre présence parmi nous.

Le Président (M. Lafrenière): Merci. M. le député de Pontiac.

M. Middlemiss: Merci, M. le Président. Vous demandez que le constructeur-propiétaire soit soumis, lui aussi, à un plan

de garantie. C'est quoi, la raison? Est-ce en cas de vente, après?

M. Lajoie: C'est parce qu'il y a beaucoup d'entrepreneurs artisans et, à ce moment-là, la loi ne les couvre pas. C'était surtout dans le sens de la vente.

M. Middlemiss: M. le ministre, est-ce que vous avez prévu quelque chose? Je vois le problème, c'est que le constructeur-propiétaire construit sa maison, c'est son problème. Au bout de deux ans, il se décide et la vend. Le consommateur, lui, s'il n'y a pas eu émission d'un permis de conformité, de quelle façon est-il protégé?

M. Rochefort: Ce qui est contenu au projet de loi, c'est que tout le monde, y compris celui qui construit sa propre résidence, doit se conformer au Code de construction. Il est évident que, puisque cette personne ne détiendra donc pas de licence de la Commission du bâtiment pour ce faire, il est difficile de lui imposer des attestations de conformité et des programmes d'autocontrôle. On a peu de poignées. Je pense que la poignée qui existe, c'est au niveau du consommateur, de l'éventuel acheteur de cette résidence. Puisqu'il est prévu dans le projet de loi que les attestations de conformité pourront être transmises à un deuxième acheteur pour les constructions qui sont faites par des entrepreneurs, on va en venir à avoir un régime régulier où, quand on va acheter une résidence et que ce sera le marché du deuxième acheteur, on va demander l'attestation de conformité. Dans ces cas-là, il n'y en aura pas. J'imagine qu'à ce moment-là, vraiment, le consommateur va demander des garanties particulières de la part du vendeur qui aura construit sa propre maison, sauf qu'il faut voir qu'il y a quand même un pas de franchi par rapport aux discussions antérieures qu'on a faites au niveau du projet de loi parce que, maintenant, on va rendre obligatoire le respect du Code de construction pour le constructeur-propiétaire de sa propre résidence.

M. Lajoie: Le fond du problème, c'est que, dans le monde rural, ce sont pour la majorité des petites maisons qui sont construites. Si vraiment il doit se conformer au Code du bâtiment, quelle serait la difficulté d'obliger quelqu'un à remettre une attestation de conformité parce que, si c'est un entrepreneur artisan, il doit demander un permis à l'Office de la construction du Québec? À ce moment-là, il devient entrepreneur, il serait capable de fournir son...

M. Middlemiss: Donc, dans le domaine

du certificat de conformité, cela on pourrait l'exiger. L'autre, la garantie de maison, il n'a peut-être pas l'intention de la vendre immédiatement et, après cinq ans, il n'y a plus grand-chose. Le certificat de conformité, il l'émet lui-même?  
(20 h 45)

**M. Rochefort:** Il faut bien voir que c'est lié. Le plan de garantie et l'attestation de conformité, cela fonctionne ensemble. Dans la mesure où il n'y a pas de plan de garantie - je pense qu'on s'entend pour dire que c'est difficile de mettre en place des plans de garantie pour quelqu'un qui construit lui-même sa maison - l'attestation de conformité s'appuie où?

**M. O'Gallagher:** Cela peut devenir un problème dans les municipalités qui ne sont pas très bien organisées ou les municipalités rurales. Même en ce qui concerne l'hypothèque, les compagnies prêteuses, soit les caisses populaires ou d'autres, n'ont pas leurs propres inspecteurs, mais, normalement, dans des régions qui sont déjà organisées, les banques, les compagnies prêteuses, les compagnies d'assurances, etc., ont toutes un appareil pour vérifier les plans avant de prêter de l'argent. Normalement, ces affaires se font au niveau de la compagnie prêteuse aussi. J'imagine, aujourd'hui, avec le prix des maisons, que les compagnies prêteuses ne prêtent pas de l'argent à n'importe qui et sur n'importe quoi sans vérifier la qualité de la construction et l'"engineering" du bâtiment. C'est possible, mais ce serait bien rare que quelqu'un construise une maison sans reconnaissance et sans hypothèque; ce serait l'exception.

**M. Rochefort:** Je termine là et je vous laisse la parole pour prendre les devants sur demain. Je vois les représentants de l'ordre des technologues qui sont parmi nous et je sais qu'ils ont une proposition à nous faire là-dessus demain.

**Le Président (M. Lafrenière):** D'accord. M. le député de Pontiac.

**M. Middlemiss:** Dans le projet de loi - vous savez, cela m'a surpris - est-ce que vous voyez votre organisme comme ayant une place au sein de la Commission du bâtiment? Quelle est votre position là-dessus?

**M. Lajoie:** M. le Président, je n'ai pas réellement de réponse à donner parce que ce sont encore des mandats qu'on redonne aux municipalités. On en a déjà pas mal à faire respecter. S'il faut encore embarquer dans ces dossiers, la décision n'est pas tellement prise dans ce sens.

**M. Middlemiss:** Je pense au conseil

d'administration, les quinze membres. Est-ce que vous croyez que votre organisme devrait être représenté à cette Commission du bâtiment directement ou par un autre comité consultatif?

**M. Lajoie:** Si c'est un comité, je pense que l'union devrait être représentée comme telle. Il restera les modalités à établir et la façon dont cela va fonctionner. On devrait y être; si cela touche aux municipalités, il faut y être.

**M. Middlemiss:** Vous avez aussi la délégation de pouvoir, qui vous permet d'avoir des normes supérieures aux normes du Code du bâtiment qui va être adopté. Je pense que vous y avez touché un peu. Dans quels cas spécifiques croyez-vous que vos normes devraient être plus que le minimum?

**M. Lajoie:** Du côté des auberges, on voyait un cas particulier, surtout la question de la plomberie. Il y avait quand même des aspects; en ce qui concerne nos réseaux d'égout, par exemple, exiger des trappes pour la graisse et des systèmes semblables, ajouter quelque chose de peut-être plus sévère pour certaines municipalités. C'est sûr qu'il faudrait regarder en détail certains points. On a soulevé quelques points dont les municipalités nous ont parlé, sauf que, dans certains secteurs, il faudrait revérifier.

**M. Middlemiss:** Je voudrais faire une mise au point sur une chose. Le ministre a mentionné que j'avais, comme porte-parole, touché aux demandes des municipalités, pour qu'on leur donne le pouvoir d'avoir des normes excédentaires. C'était plutôt sous forme de question que je le posais,

**M. Rochefort:** C'est bien ce que j'ai dit. Je n'ai pas dit que vous aviez pris position, loin de là.

**M. Middlemiss:** Non. Du même souffle, vous avez dit: Il y a d'autres organismes qui ont fait cela. C'était dans le sens de dire: Il faudrait se poser la question...

**M. Rochefort:** Qui soulevaient la question.

**M. Middlemiss:** Oui.

**M. Lajoie:** Présentement, M. le ministre, les municipalités possèdent ce pouvoir d'établir des normes supérieures aux normes minimales. C'est un pouvoir qu'on détenait déjà et se faire enlever des pouvoirs, je pense qu'il n'y a pas grand monde qui le veut. On les conserve et c'est important. On a toujours la porte ouverte. Cela ne veut pas dire qu'on va ambitionner, mais on garde la porte ouverte et on veut

les conserver.

**M. Middlemiss:** Est-ce que la plupart de vos municipalités suivent présentement le Code national du bâtiment? Est-ce qu'elles ont toutes une préférence? Si on recule d'un an, on avait décidé d'adopter le Code national du bâtiment parce qu'il y avait une possibilité de trois codes: les grandes municipalités en avaient un, puis il y avait le Code du bâtiment du Québec et le Code national du bâtiment. Donc, vous trouvez que le Code national du bâtiment peut être amélioré, mais c'est celui qui convient le mieux.

**M. Lajoie:** Présentement, il a priorité sur les autres codes. On nous parle toujours de celui qui est le plus sévère et on fonctionne avec celui-là.

**Le Président (M. Lafrenière):** D'autres interventions? On vous remercie beaucoup.

**M. Lajoie:** Je vous remercie, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrenière):** J'appelle l'Union des municipalités du Québec. Je demanderais au porte-parole de s'identifier et de présenter les personnes qui l'accompagnent, s'il vous plaît.

#### UMQ

**M. Dufour (Francis):** Francis Dufour, ex-président de l'Union des municipalités du Québec, maire de Jonquière; Marc Laperrière, conseiller juridique ou conseiller technique à l'Union des municipalités du Québec.

**Le Président (M. Lafrenière):** Merci. Vous pouvez procéder.

**M. Dufour:** Donc, l'Union des municipalités du Québec, au début, voudrait remercier et féliciter le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur pour la consultation menée depuis plus de deux ans auprès des intervenants impliqués dans le domaine de l'habitation. Pour nous, il s'agit d'un exemple qui démontre clairement la valeur et l'importance de la consultation auprès de tous les intervenants impliqués. Cette consultation est d'autant plus importante et nécessaire que le projet de loi sur le bâtiment constitue une réforme majeure du monde de la construction.

Les commentaires de l'Union des municipalités du Québec vont chercher à souligner l'importance d'associer le monde municipal à cette réforme, puisque l'impact de la construction et de la qualité des bâtiments est directement relié à l'aménagement et à l'urbanisme du territoire

et que les municipalités, étant les plus près des citoyens, sont les mieux placées pour assurer le respect des objectifs du projet de loi.

Les pouvoirs des municipalités. Consciente des nombreux problèmes et des coûts qu'entraîne la duplication des normes et des inspections des bâtiments, l'Union des municipalités du Québec a choisi de s'associer à cette réforme et de revoir le rôle traditionnel dévolu aux municipalités.

Le tout s'est traduit au projet de loi par des dispositions faisant en sorte qu'il appartiendra, à l'avenir, au gouvernement d'adopter des codes de construction et de sécurité applicables à l'échelle du Québec. Les municipalités ne conserveront que le pouvoir d'adopter des normes supérieures à celles édictées par ces codes ou des normes qui n'y sont pas couvertes.

Pouvoir d'appliquer des mesures différentes de celles prévues aux codes ou règlements. Si les municipalités ont accepté de concéder la presque exclusivité d'adopter des normes de construction sur leur territoire afin de pallier aux problèmes de duplication des normes, nous tenons à souligner l'importance de permettre aux municipalités d'adopter non seulement des normes supérieures à celles édictées aux codes ou des normes qui n'y sont pas couvertes, mais aussi la possibilité d'appliquer des mesures ou normes différentes lorsque les dispositions des codes de construction et de sécurité ne peuvent être raisonnablement appliquées.

Ce pouvoir est, par l'application de l'article 120 du projet de loi, dévolu exclusivement à la Commission du bâtiment. L'union croit que ce pouvoir devrait pouvoir être délégué aux municipalités. Or, l'article 125 du projet de loi ne prévoit pas cette possibilité. Une modification à cet article serait donc nécessaire pour permettre à la Commission du bâtiment de conclure des ententes avec les municipalités pour leur déléguer ce pouvoir.

Les municipalités constituent le niveau de gouvernement le plus près des citoyens et sont donc en mesure d'être plus sensibles aux exigences particulières du milieu et d'y répondre plus rapidement. Si la construction neuve pose moins de problèmes quant à l'uniformité des normes, la rénovation et la restauration mettent bien en évidence cette nécessité de répondre aux exigences bien particulières de chaque milieu.

Si le pouvoir de permettre l'application de mesures différentes lorsque celles des codes ne peuvent être raisonnablement appliquées appartenait uniquement à la Commission du bâtiment, le traitement rapide et bien éclairé des dossiers deviendrait presque impossible. Il suffit, par exemple, d'examiner le nombre de dossiers de restauration traités annuellement par les villes de Montréal et de Québec pour

constater qu'un seul intervenant à l'échelle du Québec ne pourrait traiter adéquatement tous ces dossiers. Si tel était le cas, la rénovation et la restauration seraient d'autant paralysées. Il s'agit pourtant d'une industrie importante au Québec, mise de l'avant par le gouvernement afin de s'assurer la mise en valeur de notre patrimoine résidentiel. La commission doit donc avoir la possibilité de conclure de telles ententes avec les municipalités.

Enfin, il serait opportun que le pouvoir de permettre l'application de mesures différentes à celles qui sont prévues aux codes ou à un règlement puisse viser non seulement un bâtiment, mais aussi une catégorie de bâtiments. En permettant à la Commission du bâtiment ou à la municipalité à qui la commission aurait choisi de déléguer le pouvoir de prévoir l'application de mesures différentes par catégories de bâtiments, l'administration des dossiers de rénovation et de restauration serait grandement facilitée. L'industrie de la rénovation et de la restauration ainsi que les citoyens seraient mieux servis.

Pouvoir d'ordonnance. L'article 115 du projet de loi permet à la commission de rendre une ordonnance enjoignant une personne de se conformer aux dispositions du projet de loi. L'article 116 permet aussi à la commission d'ordonner la fermeture ou l'évacuation, en tout ou en partie, d'un bâtiment ou d'un équipement destiné à l'usage public, de même que l'arrêt de fonctionnement ou d'utilisation d'une installation non rattachée à un bâtiment ou d'une installation ou d'un équipement dans un bâtiment, lorsqu'elle estime qu'il y a danger pour la sécurité et l'intégrité physique des personnes.

D'abord, soulignons que ce pouvoir devrait s'étendre à tout bâtiment ou équipement destiné à l'usage du public. En effet, un bâtiment ou un équipement n'a pas nécessairement à être destiné à l'usage du public pour constituer une menace au public. On n'a, par exemple, qu'à penser aux nombreux bâtiments qui menacent de s'écrouler non loin d'un trottoir, d'une rue, d'une place publique ou d'un autre bâtiment ou équipement destiné à l'usage du public. Ensuite, puisque les municipalités constituent le gouvernement le plus près du citoyen et sont plus en mesure de constater les infractions à la loi et la menace que peuvent constituer certains bâtiments pour la sécurité des individus, l'Union des municipalités du Québec croit que ce pouvoir devrait être dévolu non seulement à la commission, mais aussi aux municipalités.

De plus, l'Union des municipalités souligne que le pouvoir accordé à la ville de Montréal par l'article 524, paragraphe 8 de sa charte devrait être généralisé à l'ensemble des municipalités. Cet article se

lit comme suit: "Édicter des mesures pour fermer et démolir, après avis donné aux intéressés suivant les dispositions de la charte ou des règlements de la ville, tout bâtiment devenu impropre à l'habitation ou à l'occupation et tout ouvrage présentant du danger en raison de son manque de solidité; vendre les matériaux provenant de cette démolition ou en disposer autrement; recouvrer du propriétaire le coût des travaux de fermeture et de démolition du bâtiment exécutés par la ville ou par toute autre personne pour elle, ce coût devant constituer, après enregistrement, une charge privilégiée sur l'immeuble où se trouvait le bâtiment en question au même titre, et selon le même rang qu'une taxe municipale".

Si ces pouvoirs d'ordonnance étaient dévolus aux municipalités, les objectifs visés par la loi seraient mieux atteints. En effet, chaque municipalité serait en mesure non seulement de mieux constater les infractions à la loi sur son territoire, mais aussi d'y remédier. De plus, l'expérience démontre que les cas visés par ce pouvoir d'ordonnance doivent être traités rapidement à cause de leur caractère d'urgence.

Procédures de révision et d'appel. L'article 150 du projet de loi prévoit une procédure de révision pendant que l'article 155 prévoit une procédure d'appel à la Cour provinciale. Or, les cas soumis à la révision et l'appel sont les mêmes. Pourtant, le projet de loi ne spécifie pas si l'on doit procéder à la révision avant d'interjeter appel devant la Cour provinciale. Pour des raisons d'économie et d'administration de la justice, l'Union des municipalités du Québec croit que le projet de loi devrait clarifier cette ambiguïté et prévoir soit un seul recours ou soit que la révision précède nécessairement l'appel.

Publication à la Gazette officielle. L'article 169 du projet de loi prévoit que le gouvernement doit publier à la Gazette officielle les projets de règlement de construction et de sécurité avec un avis indiquant qu'ils pourront être adoptés avec ou sans modification à l'expiration d'un délai de 60 jours à compter de leur publication. Même s'il s'agit là d'un délai bien usuel, l'union croit que ce délai devrait être étendu à 120 jours à cause de l'ampleur de tels projets de règlement.

D'une part, l'adoption de tels règlements constitue rarement une question d'urgence et peut difficilement attendre 120 jours. D'autre part, ce délai permettrait une meilleure consultation des intervenants et permettrait davantage au gouvernement de s'assurer de la pertinence des modifications proposées.

Consultation des associations les plus représentatives des organismes municipaux. L'article 177 du projet de loi prévoit que le ministre doit, avant la publication d'un avis

sur le contenu d'un code ou d'un règlement, consulter la commission et les associations les plus représentatives des organismes municipaux, locaux ou régionaux.

L'union se réjouit et félicite le ministre pour l'introduction de cette disposition. Je pense qu'on voulait aussi aller un peu plus loin en liant le ministre, en lui donnant du temps supplémentaire pour cette consultation, mais nous pensons que, si c'est introduit dans la loi, cela devrait être suffisant.

(21 heures)

Poursuites intentées devant la Cour municipale. L'article 188 du projet de loi prévoit qu'une poursuite intentée par un organisme municipal, local ou régional peut l'être devant toute Cour municipale ayant juridiction dans le territoire où l'infraction a été commise. Les frais appartiennent à la municipalité dont dépend la Cour municipale qui a entendu l'affaire. Toutefois, l'article 196 prévoit que les amendes appartiennent à la couronne et sont versées au fonds consolidé du revenu.

L'union croit que les amendes devraient appartenir en totalité à la municipalité qui a intenté le recours. La municipalité, lorsqu'elle intente un tel recours, permet de mieux atteindre les objectifs du projet de loi et décharge la Commission du bâtiment d'intenter elle-même le recours. Cependant, la municipalité doit encourir pour ces poursuites plusieurs frais, que ce soit pour la préparation des dossiers, l'enquête, la tenue des séances et les honoraires du procureur, du juge et des autres personnes attirées à la Cour municipale. Des frais de cour sont donc bien insuffisants pour pallier l'ensemble des dépenses encourues par la municipalité. L'Union des municipalités recommande donc, pour des raisons d'équité, que la municipalité qui intente un recours devant la Cour municipale puisse conserver la totalité des amendes.

Même si le mémoire est complet, on voudrait partager l'opinion de notre consoeur, l'Union des municipalités régionales de comté, qui parlait de l'article 177, si ma mémoire est bonne, qui dit: "Le ministre doit, avant la publication d'un avis suivant l'article 169 ou 175, consulter la commission et les associations les plus représentatives des organismes municipaux, locaux ou régionaux, sur le contenu d'un code ou d'un règlement." Soit qu'on détermine, M. le ministre, ce que veut dire le mot "organismes" ou qu'on essaie de réviser ou d'apporter un amendement, un palliatif pour que cela soit plus clair. À notre point de vue, lorsqu'on parle des "organismes représentatifs", cela s'adresse d'abord à trois ou quatre groupes ou associations. Cela veut dire la municipalité locale, la municipalité régionale, les communautés urbaines ou la communauté régionale. Il y en a quatre à nommer et, dans votre nomenclature, vous

dites: "les organismes municipaux, locaux et régionaux." Il me semble que, si c'était bien identifié serait beaucoup plus clair et plus près de notre code à nous et de notre description.

**Une voix:** Les quatre?

**M. Dufour:** Oui, car, actuellement, on est certain que, si on parle des organismes représentatifs, ils représentent les municipalités locales ou régionales, les communautés urbaines et la communauté régionale de l'Outaouais. Ce sont les seules auxquelles je pense actuellement. Je ne crois pas qu'on aille plus loin que cela, à moins que vous ne me parliez de Kativik et de toutes ces choses-là. Mais je ne pense pas qu'on aille aussi loin que cela. Voilà!

**M. Rochefort:** M. le Président, je veux remercier M. Dufour et M. Laperrière d'avoir pris soin de nous présenter un mémoire et d'être venus le défendre à la commission ce soir. Je veux aussi les remercier de la très bonne collaboration qu'ils nous ont accordée tout au long de l'élaboration du projet de loi en ce qui a trait aux différentes dispositions qui concernaient le monde municipal. Je veux aborder un certain nombre de questions qui sont contenues au mémoire de l'UMQ.

Ma première question a trait à la délégation du pouvoir d'appliquer des mesures compensatoires, faisant référence aux articles 120 et 125. Nous n'avons pas d'objection. Je pense que c'est un peu cohérent avec l'ensemble des autres dispositions contenues au projet de loi. Je pense qu'il y a moyen de trouver une écriture législative qui vous permettrait d'assumer cette responsabilité en même temps que vous assumerez les autres.

Toutefois, quant à l'idée de pouvoir étendre ces normes compensatoires à une catégorie de bâtiments, je pense que cela va un peu à l'encontre de la philosophie du projet de loi parce que, finalement, qu'on retrouve dans un code les mesures compensatoires qui seraient applicables à toute une catégorie de bâtiments d'une façon un peu automatique, j'aurais crainte que cela devienne un peu un régime régulier qui ferait en sorte que, finalement, on ouvrirait, d'une certaine façon, un front à ce qu'on a réglé jusqu'à maintenant. Toutefois, que le monde municipal - je pense qu'on fait référence notamment à Montréal ou à Québec - que ces deux municipalités réunissent dans un cahier les principales normes compensatoires qu'elles appliquent habituellement et qu'elles puissent servir de guides là où, dans le cas d'un édifice précis, on doit effectivement y aller par des normes compensatoires, je pense que ce serait une façon plus fonctionnelle et plus respectueuse de la philosophie du projet de loi quant à la simplification et aux efforts qui sont faits

pour éviter des chevauchements entre les différentes normes qui existent. Je pense que cela serait la meilleure solution à retenir pour éviter qu'on ne recrée cette fameuse dynamique que le monde municipal, avec beaucoup d'esprit constructif, a accepté de collaborer à régler. On risquerait de remettre un peu en question les progrès que connaîtront ceux et celles qui vivent sur le terrain ce genre de situations si on acceptait d'étendre ces normes compensatoires à toute une catégorie de bâtiments plutôt qu'à des bâtiments très précis, très particuliers les uns par rapport aux autres.

Sur la question du pouvoir d'ordonnance de fermer ou d'évacuer un bâtiment auquel vous faites référence en relation avec l'article 116, je pense qu'il n'y a pas d'opposition à ce que, dans le cas où il y aura délégation à une municipalité de l'application des codes, cette municipalité puisse, en conséquence, avoir aussi le pouvoir d'ordonnance. Sauf que je pense qu'il n'est pas souhaitable que nous donnions ce pouvoir à toutes les municipalités, y compris aux municipalités avec lesquelles la commission n'aura pas conclu de protocole d'entente quant à une délégation de l'application de la totalité ou d'une partie des codes. On entre vraiment dans les régimes réguliers des lois municipales et je pense qu'il faudrait plutôt en discuter avec le ministère des Affaires municipales si, vraiment, on souhaite élargir cela au-delà de l'économie générale du projet de loi sur le bâtiment.

Quant au troisième point abordé qui est la préséance des demandes de révision et d'appel, vous dites qu'il faut choisir entre la procédure à la commission et la procédure en Cour provinciale. Je trouve que votre remarque est très pertinente et j'aurais le goût de vous demander quel est votre choix. Aidez-nous à faire le pas additionnel. D'après vous, quelle devrait être la procédure régulière?

**M. Laperrière (Marc):** Je pense que, pour des raisons d'économie de la justice, puisque les deux semblent viser les mêmes motifs, si on choisit la révision et, si on perd en révision, d'aller en appel, l'économie de la justice n'est pas nécessairement servie puisqu'on recommence quelque chose qui aurait déjà été décidé devant un organisme et, puisque c'est une révision, par les mêmes personnes qui auraient pris la décision. Je pense, à tout le moins, qu'un mécanisme de révision pourrait s'appliquer à certains motifs moins graves et que l'appel puisse être ouvert à d'autres motifs, mais qu'il y ait une séparation entre les deux pour que l'économie administrative soit mieux servie.

**M. Rochefort:** Merci. Sur le délai de prépublication des règlements qui serait porté à 120 jours, j'avoue que j'ai peur qu'on ne se

mette là une contrainte considérable qui, finalement, à l'usage, n'atteindrait pas les objectifs souhaités. Le régime régulier prévu actuellement est de 60 jours. Je comprends très bien les préoccupations qui sont derrière cette recommandation pour avoir participé pendant deux années aux réunions de la table Québec-municipalités et je le partage. Je ne suis pas le premier, je pense que le monde municipal est très sollicité. Il subit presque un processus continu de consultations de la part des différentes instances gouvernementales. Il y a seulement 24 heures dans une journée et 7 jours dans une semaine. Je comprends qu'à un moment donné vous vouliez vous donner quelque police d'assurance pour éviter d'être ensevelis sous les documents de consultation. Sauf que je préférerais qu'on maintienne la règle des 60 jours, mais, évidemment, entre gens de bonne volonté et conscients des responsabilités respectives et du fardeau des tâches de chacun, dans un cas particulier, si jamais, un règlement étant un peu plus considérable - ce n'est pas un maximum de 60 jours, c'est un délai minimum - les municipalités nous disent: Écoutez, vraiment, on va avoir besoin d'un mois de plus là-dessus, je pense que le gouvernement, quel qu'il soit et quel que soit le ministre concerné, serait malvenu de dire: Non, vous allez quand même sortir vos avis à l'intérieur du délai prévu de 60 jours.

Dans la mesure où vous acceptez ce raisonnement, je pense que ce serait préférable, parce qu'à l'inverse, si on se met un minimum de 120 jours, là on ne pourra jamais rien régler en deçà d'un tel délai et il est possible qu'il y ait des cas de règlement pour lesquels il y ait consensus de tous les intervenants et qu'il faille les régler plus tôt. Or, je pense que la souplesse va plutôt dans le sens de maintenir les dispositions actuelles, alors qu'il serait trop contraignant d'y aller avec le délai de 120 jours.

Quant au cinquième point que vous abordez et à votre demande de délai raisonnable de consultation, à l'article 177, si je comprends très bien ses fondements...

**M. Dufour:** M. le ministre, je l'ai retiré et je l'ai fort bien dit. J'ai cessé mon intervention à l'introduction de cette disposition, parce qu'on a dit: Si le ministre le lit...

**M. Rochefort:** J'ai lu votre mémoire hier soir.

**M. Dufour:**... il serait mauvais de... En tout cas, je ne verrais pas cela d'un bon oeil qu'en plus on exige cela. Il faut admettre que le mémoire a été préparé rapidement et qu'on a été obligés de le critiquer, nous aussi, comme vous l'avez probablement fait

et comme vous le faites tous ensemble, chacun de votre côté.

**M. Rochefort:** Merci. Finalement, quant à la question des amendes, comme j'ai eu l'occasion de l'expliquer aujourd'hui à un ou deux des groupes qui se sont présentés avant vous, il y a, nous dit-on, au niveau du Comité de législation, un souci d'appliquer une nouvelle règle qui serait celle que toutes les amendes de tous les organismes - il semble qu'au fur et à mesure que les lois repassent au Comité de législation ces nouvelles dispositions sont mises en place - doivent être envoyées au fonds consolidé.

Je reconnais qu'initialement, même nous, au niveau de la Commission du bâtiment, nous avons inclus dans notre loi des dispositions afin que les amendes soient la propriété de la Commission du bâtiment, ce qui était également un élément important comme source de revenus.

Il va falloir arriver à un régime régulier. Je sais que, du côté du ministre des Affaires municipales et du ministère de la Justice, des discussions ont cours avec les deux unions de municipalités sur ces questions. Encore une fois, il serait malvenu que nous prenions une décision avant même que le groupe de travail Justice-Affaires municipales et les deux unions prennent des décisions.

Par contre, je pense qu'il serait peut-être intéressant que ce cas-ci soit transmis en priorité à ce groupe de travail pour qu'il puisse se pencher sur ce nouveau cas qui se présente. Je pense qu'il faut permettre à ce groupe de soumettre des recommandations pour que, dans la mesure du possible, le monde municipal arrive à un régime régulier en ce qui a trait à la propriété des amendes qui sont touchées à la suite de poursuites entreprises au niveau des cours municipales.

J'ai aussi deux questions qui sont les mêmes que j'ai adressées à l'UMRCQ et pour lesquelles je souhaiterais avoir une réponse. La première question - vous étiez dans la salle - est celle de la demande de l'Ordre des ingénieurs et de l'Ordre des architectes. Votre union serait-elle d'accord pour que nous ajoutions au projet de loi une disposition afin que, dans les cas déjà prévus par les lois professionnelles où il est nécessaire qu'il y ait des plans et devis d'architectes et d'ingénieurs, avant d'émettre le permis de construction, la municipalité s'assure que ces plans et devis portent le sceau d'un ingénieur ou d'un architecte membre de son ordre professionnel?

**M. Dufour:** Actuellement, notre orientation concernant l'Ordre des ingénieurs est que les bâtiments de 100 000 \$ et plus portent le sceau de l'Ordre des architectes et aussi, je le pense, de celui des ingénieurs, mais ce n'est pas obligatoire.

**M. Rochefort:** C'est obligatoire par la loi de l'Ordre des ingénieurs et celle de l'Ordre des architectes, mais les municipalités - ce n'est pas un reproche qu'on leur adresse, mais un constat qu'on fait - émettent à l'occasion des permis de construction sans s'être assurées que ces plans et devis portent bien le sceau.  
(21 h 15)

**M. Dufour:** Il faut dire que, quant aux 100 000 \$, pour autant que je me le rappelle, cela fait quelques années que cela fonctionne et il me semble que les coûts ont changé un peu. C'est la première remarque. Quand on se lie par un montant fixe, on a toujours le problème qu'il faudrait peut-être faire un amendement à la loi si on veut changer et dire que cela va être indexé selon le montant. Personnellement, je serais porté à croire pour les travaux qui touchent des bâtiments publics à ce moment que l'on ne voit pas tellement d'objections. Au contraire, c'est une protection du public. Mais pour une petite construction ou pour une construction ordinaire, je ne pense pas qu'on puisse aller aussi loin que cela. Pour un bâtiment public, cela pourrait être 125 000 \$ comme 150 000 \$. Je ne sais pas à quelle marge on doit s'astreindre pour dire: On devrait avoir un sceau d'un architecte ou d'un ingénieur quand on va à un tel montant.

**M. Rochefort:** M. le maire, je vous dirai que d'autres règlent cela pour nous finalement parce que c'est dans la Loi sur les architectes et dans la Loi sur les ingénieurs que la clause des 100 000 \$ est prévue. Donc, dans la mesure où cette clause sera changée, la loi sera changée en conséquence. Il s'agirait de dire que, là où la Loi sur les ingénieurs et là où la Loi sur les architectes, quel que soit le montant auquel ils pourraient en arriver dans d'éventuelles révisions, prévoient l'obligation de plans et devis, finalement avant d'émettre le permis de construction, la municipalité non seulement s'assure qu'il y a des plans, mais que ces plans sont authentifiés par le sceau de l'architecte et de l'ingénieur.

**M. Dufour:** Dans notre organisme, pour les municipalités, je ne pense pas que cela cause de problèmes.

**M. Rochefort:** On est d'accord. Merci. Quant aux normes supérieures - on a eu l'occasion d'en discuter tantôt - quelle est votre réaction, justement, au questionnement d'un certain nombre d'organismes et même à la prise de position d'un certain nombre d'organismes qui sont passés ou qui sont à venir et qui s'opposent à ce que le monde municipal puisse adopter des normes supérieures? J'aimerais que vous la décriviez un peu.

M. Dufour: Je pense qu'au nom de l'autonomie municipale nous maintenons qu'on devrait avoir le pouvoir d'aller plus loin parce qu'on sait, quand on prend un code national, que c'est, pour la plupart du temps, des normes qui sont minimales jusqu'à un certain point. Qu'une municipalité veuille aller plus loin, c'est sa propre responsabilité et elle vit avec ses règlements. Quant à nous, dans plusieurs cas, on a toujours eu des normes supérieures à un code national comme tel. C'est une question d'autonomie et c'est une question aussi de qualité de bâtiment qu'on veut bien se donner dans nos municipalités.

M. Rochefort: Dans la mesure - je termine sur cela, M. le Président - où on a une disposition du projet de loi qui ferait en sorte, justement, qu'on va devoir vous consulter quant à la préparation des codes, est-ce que vous partagez notre point de vue que votre participation à la préparation des codes va, justement, normalement avoir pour effet de diminuer la pression quant à l'adoption de normes supérieures par le monde municipal? Finalement, plus le monde municipal va dire: Oui, on souhaite des normes supérieures dans tel domaine, compte tenu de votre participation à la préparation des codes, vous allez peut-être le convaincre de mettre cela dans le Code de construction ou dans le Code de sécurité, donc dans le régime régulier, dans les normes minimales. Est-ce que ce n'est pas là aussi un élément qui devrait rassurer ceux et celles qui peuvent craindre l'utilisation de façon peut-être démesurée de telle disposition législative?

M. Dufour: On a toujours vécu avec des normes assez souvent supérieures à ce qui existait. On pense que c'est vivable de cette façon. On sait que cela peut déranger des catégories de personnes ou d'organismes ou d'associations, mais je maintiens qu'il y a une question d'autonomie municipale et c'est l'assiette fiscale de la municipalité aussi qui en dépend. À mon sens, c'est important que les municipalités gardent ce pouvoir dans le règlement.

M. Rochefort: Juste un commentaire. La dernière partie de mon intervention n'avait pas pour but de dire que, puisque vous participerez à la préparation des codes, on devrait vous retirer le pouvoir. Je disais que le fait que vous participiez à la préparation des codes devrait normalement avoir pour effet que, tout en ayant le pouvoir d'adopter des normes supérieures, la tendance quand ce sera des normes supérieures plus répandues, sera plutôt d'essayer de convaincre de les inclure dans les codes, donc dans les normes minimales, plutôt que d'y aller par normes supérieures.

C'était uniquement le sens de mon intervention.

Le Président (M. Lafrenière): M. le député de Pontiac.

M. Rochefort: Allez-y, M. Dufour.

M. Dufour: Vous nous avez répondu sur le pouvoir d'ordonnance. Vous savez, quand on est obligé de prendre des mesures, je ne sais pas de quelle façon vous l'envisagez. Peut-être que vous vous dites: Donner des pouvoirs spécifiques d'ordonnance à des municipalités, cela va nous causer des problèmes. Il faut comprendre qu'il y a plusieurs sortes de municipalités au Québec. Plus la municipalité est grosse, si on ne veut pas avoir de charte spéciale, parce que la plupart des lois ont tendance à généraliser, il y a peut-être une autre façon qu'on commence à comprendre ou à accepter dans le monde municipal, c'est que certaines normes s'appliquent à une certaine grosseur de municipalité, à partir de 20 000, à partir de 30 000, à partir de 50 000; moi, je ne sais pas la norme. C'est vrai au point de vue de la Loi électorale et c'est vrai dans plusieurs domaines.

Je sais que, lorsqu'on est obligé de prendre des mesures de cour pour faire débâter un bâtiment, cela prend des éternités et il y a des coûts qui se rattachent à cela. J'ai un cas dans ma municipalité où cela fait trois ans que le problème perdure. On a pris des mesures, mais tout le monde est après nous autres et nous dit: Qu'est-ce que vous faites? Là, on dit: Il faut suivre le processus de la cour et le processus de la cour, il est long, c'est interminable. Cela fait déjà un an et je ne suis pas rendu en cour encore. Donc, j'ai un problème dans la municipalité - j'en ai peut-être plus d'un, mais j'en ai au moins un - et celui-là, je ne suis pas capable de le régler si ce n'est d'attendre toute la procédure légale.

Le pouvoir d'ordonnance, si vous ne voulez pas l'accorder à toutes les municipalités... Je comprends qu'une petite municipalité qui a 500 bâtiments, elle n'aura pas dix cas durant l'année. Peut-être qu'on peut s'attendre qu'avec la commission on peut s'entendre. Il y a des dispositions pour Québec, il y en a pour Montréal. Ne devrait-il pas y en avoir pour d'autres municipalités d'une certaine importance?

M. Rochefort: Je me suis peut-être mal fait comprendre, mais le sens de mon intervention, c'est que, finalement, le projet de loi prévoit que la Commission du bâtiment va pouvoir déléguer à des municipalités ses responsabilités en totalité ou en partie quant à l'application de la loi au niveau des normes, donc, des codes. J'ai l'impression que cela va être des demandes

qui vont provenir de municipalités importantes comme Montréal, Québec, Jonquière et d'autres, plutôt que de petites municipalités. Dans le cas où il y aura délégation de l'application des normes, on pense qu'effectivement avec la délégation devrait venir le pouvoir d'ordonnance directement confié à la municipalité. Mais le régime régulier, quant à lui, est contenu à l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui est celui que vous connaissez et que vous décriviez tantôt avec les problèmes qu'il peut comporter. Si ce mécanisme doit être revu - je ne prétends pas qu'il ne doit pas être revu - vous comprendrez avec moi qu'il faut vraiment que ce soit fait au niveau de la table Québec-municipalités et, donc, du ministère des Affaires municipales parce que là on touche à l'économie générale des lois municipales et on n'est pas habilité à faire cela ici. Sauf que moi, je vous dis que, par rapport à votre préoccupation, je pense qu'il est fort probable qu'une municipalité comme Jonquière demande à la Commission du bâtiment d'avoir une délégation quant à l'application d'un certain nombre d'éléments des codes et qu'en conséquence évidemment, le pouvoir d'ordonnance devra suivre. Je pense que c'est cohérent: dans les cas de délégation, il faut qu'on vous transfère aussi le pouvoir d'ordonnance.

M. Laperrière: Si vous le permettez, M. le ministre, l'esprit du mémoire, c'est de viser surtout des cas d'urgence. Ce qu'on aimerait essentiellement, c'est que le pouvoir d'ordonnance soit utilisé par les municipalités même s'il n'y a pas délégation de l'application de la loi. Cela leur permettrait d'assurer un plus grand contrôle de la qualité des bâtiments sur leur territoire; ce serait donc un outil supplémentaire pour s'assurer, justement, de cette qualité. Dans les cas d'urgence, on croit que les municipalités devraient avoir le droit d'utiliser les ordonnances même s'il n'y a pas délégation de l'application de la loi quitte à revoir les pouvoirs d'ordonnance, peut-être, si vous les jugez trop sévères. Mais l'esprit du mémoire est, dans certains cas d'urgence, de faire en sorte qu'une municipalité puisse agir rapidement.

M. Rochefort: Je vais en discuter avec mon collègue des Affaires municipales.

Le Président (M. Lafrenière): Merci. M. le député de Pontiac.

M. Rochefort: Je suis convaincu que ce n'est pas le monde municipal qui va me reprocher de faire en sorte que, lorsqu'on touche au monde municipal, on aille au ministère des Affaires municipales.

Le Président (M. Lafrenière): Voila! M. le député de Pontiac.

M. Middlemiss: Merci, M. le Président. Je remercie M. Dufour et M. Laperrière pour la présentation de leur mémoire. Dans la première partie de votre mémoire, vous demandez le pouvoir d'avoir d'autres normes concernant les rénovations. Est-ce que ce sont des normes à la hausse ou à la baisse? Est-ce que vous pourriez me donner des exemples?

M. Dufour: Ce qui arrive, c'est que dans les cas de rénovation et de restauration, ce sont des bâtiments qui, parfois, n'étaient pas régis par les normes qu'on connaît actuellement. Donc, cela pourrait arriver, et cela arrive effectivement, qu'il y ait des constructions qui ne répondent pas à toutes les normes de construction. À ce moment-là, la municipalité pourrait avoir droit à certaines dérogations pour lui permettre de faire les rénovations. M. Laperrière soulevait des cas. Par exemple, dans un cas de bâtiment, on va exiger qu'il y ait une cuisine de 200 pieds carrés, au minimum. Si la cuisine a 200 pieds carrés, par contre, on a aussi besoin d'une salle de bain; il faut la prendre quelque part. Est-ce qu'on va exiger que la personne, en rénovant, agrandisse son bâtiment? C'est possible qu'il n'y ait pas moyen d'agrandir le bâtiment, il est contigu à un autre, il n'y a pas d'espace. Est-ce qu'on va sacrifier la norme d'hygiène par rapport à la norme de santé? À ce moment-là, ce qu'on dit, c'est qu'on pourrait peut-être accepter que le bâtiment soit rénové. On est sûr que cela ne devient pas nécessairement conforme à toute la réglementation concernant le bâtiment, mais c'est mieux qu'avant, par exemple. Donc, cela pourrait nous permettre d'édicter ces normes. C'est plutôt à la baisse qu'à la hausse, à mon sens. Ce n'est pas une question d'augmenter. Là, c'est du bâtiment à construire.

Par exemple, il y a beaucoup de règlements qui défendent les escaliers extérieurs, surtout si cela donne sur les murs avant ou de côté des maisons, ou si cela donne sur la rue. J'ai vécu un cas - c'était beau quand même - où l'escalier était à l'extérieur et touchait à deux murs. Nous ne pouvions pas l'accepter selon notre code; cela n'avait pas grand bon sens. On a fait souffrir la personne pendant trois, quatre ans. La cour, à un moment donné - parce que le juge est bien plus savant que tout le monde - a dit: Bien, vous devriez accepter cela. Nous, ce qu'on dit, c'est que la municipalité, dans des cas comme celui-là, pourrait accepter une rénovation qui améliore la qualité de vie de l'individu et aussi la qualité du bâtiment, mais qui n'est pas

nécessairement complètement conforme. Il y a une espèce de droit acquis à travers tout cela.

**M. Middlemiss:** En d'autres mots, c'est une application pratique. On a un logis et, si on suit la norme, il ne reste plus de logis.

**M. Dufour:** Voilà.

**M. Middlemiss:** Est-ce que cela pourrait toucher le domaine de la sécurité des bâtiments, où les couloirs n'ont pas la largeur nécessaire et, tout à coup, on fait une rénovation et cela vaudrait dire qu'on pourrait perdre un pied dans chaque pièce? Est-ce dans des cas semblables?

**M. Dufour:** On va laisser parler Me Laperrière.

**M. Laperrière:** Si je fais référence, par exemple, à la ville de Montréal qui applique son Code du logement, il y a certaines dispositions qui touchent forcément à la sécurité du bâtiment, mais je pense que ce sont quand même des aspects mineurs et, comme le soulignait M. Dufour, c'est toujours pour améliorer, quand même, la condition du bâtiment. Je ne pense pas que ces normes aillent jusqu'à devenir dangereuses ou à éliminer certains points de sécurité essentiels. C'est tout simplement pour assurer une rénovation et une restauration qui ne pourraient pas se faire si certaines normes de construction devaient être absolument respectées parce que pour l'architecture du bâtiment, il ne serait pas raisonnable d'appliquer de telles normes, simplement.

**M. Middlemiss:** Merci. Maintenant, dans le projet de loi, on a créé la Commission du bâtiment pour responsabiliser le milieu. Est-ce que l'Union des municipalités du Québec se voit un siège au sein de cette commission? Si oui, pour quelles raisons?

**M. Dufour:** Je vous réponds oui. Les raisons sont évidentes. Il y a un intérêt certain des municipalités pour la qualité de l'habitation comme telle et aussi pour la qualité du bâtiment. Cela touche les municipalités. Peut-être qu'il y a aussi un caractère de neutralité à travers tout cela. Vous savez que la municipalité va avoir, à mon sens, une préoccupation beaucoup plus près de l'individu, mais elle va aussi tenir compte des intérêts pécuniaires, à travers tout cela. Si c'était sur le plan des groupes extérieurs à une municipalité ou qui ne font pas directement partie de élus, j'aurais peur que l'application de cette loi ne vienne un peu à l'encontre de nos priorités. Le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur a fait des tournées en province

et il en est ressorti très clairement que les municipalités ont démontré un intérêt certain à cette consultation et demandent de plus en plus à être impliquées à part entière. (21 h 30)

**M. Middlemiss:** D'accord. Cette commission est là pour responsabiliser le milieu et elle devra un jour s'autofinancer. L'autofinancement va venir des gens qui participent. De quelle façon croyez-vous, si les municipalités sont représentées, que ces dernières pourraient être exemptes de cette responsabilité de financement?

**M. Dufour:** J'imagine que, s'il y a une participation, ce seront beaucoup plus les individus que les associations comme telles; je ne pense pas que les unions ou les associations de corporations municipales puissent payer pour cette démarche. On est habitués. Quand il y a des quotes-parts ou des demandes de faites, d'une façon ou d'une autre, on finit toujours par être poigné quelque part. Donc, les municipalités vont être appelées comme intervenants. Lorsqu'on demande, par exemple, d'avoir des inspecteurs pour aller sur les constructions comme telles, la municipalité en a une petite part. Quand c'est la CSST, on commence à vivre avec cela, il y a de grosses parts qui proviennent des municipalités, surtout lorsqu'elles sont importantes. Donc, cela ne changera pas grand-chose à notre fonctionnement. On dit: S'il y a un intérêt à travers cette démarche et s'il y a des dispositions dans la loi dans le sens qu'on doit payer, à un moment donné, on fera comme on a l'habitude de faire, on paiera.

**M. Middlemiss:** Maintenant, je ne sais pas si vous avez eu la chance de penser à cela. Le projet de loi dit quinze membres; aujourd'hui, il y a des organismes qui ont suggéré peut-être neuf membres. Est-ce que vous avez songé à un nombre, quinze, neuf ou plus ou moins?

**M. Dufour:** Admettons que je consulte un peu notre conseiller juridique, par rapport au nombre, c'est peut-être prématuré de voir immédiatement quelle serait la composition de ce comité. Peut-être qu'on devrait en faire partie, oui; qui pourraient être les autres? Je n'aurais pas d'avis à donner. Neuf, quinze ou douze, je ne pense pas que, actuellement, on pourrait faire ce choix. Je pense que, dans la démarche qui a été entreprise jusqu'à maintenant, il y a eu une collaboration de l'ensemble des intervenants. Cela devrait continuer dans ce sens-là et on devrait arriver à un consensus.

**M. Middlemiss:** D'accord. Je crois que mon collègue de...

**Le Président (M. Lafrenière):** Y a-t-il d'autres intervenants?

**M. Saintonge:** Oui. Juste • une question au ministre. Quand vous dites que les municipalités devraient exiger le sceau d'un ingénieur ou d'un architecte, est-ce qu'il y aurait une sanction à l'égard des municipalités qui ne respecteraient pas l'obligation en question?

**M. Rochefort:** Bien, j'imagine...

**M. Saintonge:** Vous mettez une norme. S'il y a une sanction qui s'ensuit, de quel ordre?

**M. Rochefort:** Je ne suis pas prêt à structurer, mentalement sanction. Je tiens pour acquis que les lois, habituellement, sont là pour être respectées. J'avoue que je ne me suis pas penché sur cet aspect particulier, mais j'imagine que, dans la mesure où on s'entend et qu'on ajoute de telles dispositions au projet de loi, la municipalité devra respecter celles-ci. Là, évidemment, il faudra prévoir, je ne sais pas, un régime de sanctions sans jouer à la police. J'imagine qu'il y a des gens au ministère des Affaires municipales qui nous diront ce que le pouvoir de sanction correspondant devrait être. Mais, l'objectif n'est pas de mettre en place un régime de sanctions; c'est de faire en sorte que les lois professionnelles du Québec soient appliquées. Le meilleur moyen qu'on a trouvé jusqu'à maintenant, qu'ont trouvé les professionnels et ils nous l'ont suggéré - quant à moi, je n'en ai pas trouvé de meilleur - c'est de dire que, lorsque la municipalité émet le permis de construction, puisqu'elle doit vérifier si, effectivement, il y a des plans d'architecte et d'ingénieur, simplement elle ajoute, comme vérification, s'il y a le sceau et si vraiment cette personne est encore membre de son ordre professionnel. Je pense que ce n'est pas une grosse contrainte et j'imagine qu'il n'y aurait aucun intérêt, aucun avantage pour une municipalité à ne pas appliquer une telle disposition. Donc, j'imagine que la sanction ne devrait pas être très...

**M. Saintonge:** La sanction pourrait être...

**M. Rochefort:** On ne devrait pas avoir besoin d'avoir recours régulièrement à la sanction.

**M. Saintonge:** Oui, peut-être pas à l'égard de la municipalité, mais peut-être à l'égard, éventuellement, d'une reconnaissance du bâtiment qui serait construit; je pense que c'est cela qu'il est important de déterminer.

**M. Rochefort:** Reconnaissance du bâtiment?

**M. Saintonge:** Bien, par exemple, si vous avez un permis d'occupation, vous pouvez mettre en doute le permis d'occupation d'une maison ou d'un établissement public, si vous n'avez pas eu la conformité requise des architectes et des ingénieurs. À ce moment-là, la sanction n'est pas nécessairement contre la municipalité, mais elle peut porter préjudice...

**M. Rochefort:** Peut-être. Sauf que...

**M. Saintonge:**... au propriétaire.

**M. Rochefort:**... rendu là, il va être tard en mau... Oui!

**M. Saintonge:** Vu que vous posiez la question, cela m'est arrivé.

**M. Rochefort:** Je pense qu'il faut justement...

**M. Saintonge:** Quand on met une disposition dans un projet de loi, on en assure l'application.

**M. Rochefort:** Je comprends votre préoccupation et vous avez raison, il faudrait se pencher là-dessus, sauf que l'objectif, justement, c'est que cela ne se construise pas s'il n'y a pas le sceau de l'architecte et de l'ingénieur. Si on attend d'intervenir en ce qui concerne le permis d'occupation et tout cela, il y a de bonnes chances que le mal soit fait avec tout ce que cela peut comporter comme conséquences. Mais je trouve que vous soulevez quelque chose de pertinent. On va y réfléchir.

**M. Middlemiss:** En réalité, M. le ministre, vous avez demandé à vos gens s'ils avaient des objections à ce que vous l'incorporiez dans la loi. Ils ont dit non, mais je ne sais pas s'ils réalisaient qu'en acceptant il pourrait y avoir des sanctions, à ce moment, si ce n'est pas appliqué.

**M. Rochefort:** J'imagine que ces gens ne sont pas différents de moi plus qu'il ne faut. Une loi, c'est fait pour être respecté.

**M. Dufour:** Vous dites que, lorsqu'on émet un permis de construction et qu'il y a une non-conformité quelque part, on a des officiers qui ont la charge d'appliquer ces règlements. Qu'est-ce qui arrive si l'officier n'a pas vu quelque chose? La municipalité pourrait être poursuivie. Bien, je n'ai pas de réponse spéciale, mais je pense qu'il y a un engagement tout de même. Si la loi prévoit telle chose, la personne qui a pour mandat d'appliquer cette loi a une certaine

responsabilité légale quelque part et, la plupart du temps, c'est la municipalité qui peut écopier de cela. Sinon, on dit que c'est la personne qui a émis le permis qui est directement responsable comme on a responsabilisé un certain nombre d'officiers qui posent des gestes dans les municipalités. Il y a le trésorier, par exemple. La municipalité peut être tenue individuellement responsable de certaines actions.

**M. Saintonge:** Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Est-ce qu'il y a d'autres intervenants?

**M. Rochefort:** Cela va.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. Dufour et M. Laperrière, je vous remercie.

**M. Dufour:** Je vous remercie de nous avoir entendus.

**Une voix:** Merci beaucoup.

**Le Président (M. Lafrenière):** J'appelle la Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération du Québec.

### CMERQ

**M. Bineau (Marcel):** Mon nom est Marcel Bineau, vice-président de la Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération du Québec. J'ai avec moi, ce soir, pour présenter notre mémoire, M. Denis Besner, notre président, M. Henri Dubon, notre secrétaire, et Mme Monique Guérot, directrice générale.

M. le Président, M. le ministre, M. le sous-ministre, madame et messieurs les députés, c'est avec plaisir, ce soir, qu'on a accepté de venir en commission parlementaire pour discuter et présenter notre point de vue sur le projet de loi 53. Si vous nous le permettez, voici la façon dont nous allons présenter notre mémoire. Nous allons commencer par un bref historique de l'organisation de la CMERQ, une présentation de l'activité administrative, une définition du métier et des activités des entrepreneurs en réfrigération et en climatisation. Nous allons, par la suite, discuter plus précisément du projet de loi sur le bâtiment.

Historique et organisation de la corporation. Constituée en 1964 par le bill privé 169, la CMERQ est une corporation sans but lucratif dont le siège social est situé à Montréal.

La Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération du Québec a été formée, à la demande d'un groupe d'entrepreneurs en réfrigération de la province de Québec réunis en assemblée générale en 1961, pour les besoins des

entrepreneurs et la protection du public et du consommateur.

Les principaux buts et objectifs de la CMERQ tels que déterminés par la Loi concernant les maîtres entrepreneurs en réfrigération du Québec sont, à l'article 4, d'augmenter la compétence et l'habileté de ses membres, de réglementer leur discipline et leur conduite professionnelle, de faciliter et d'encourager leurs études, de leur fournir l'occasion de discuter des questions d'intérêt commun et de leur rendre tous les services qu'ils peuvent demander.

Ils consistent également à promouvoir et à défendre les intérêts généraux des entrepreneurs en réfrigération du Québec; à veiller à l'application et au respect du métier, toujours dans le but d'assurer la protection du public et du consommateur; à représenter officiellement les entreprises de réfrigération auprès des autorités gouvernementales; à informer constamment les entreprises membres de l'évolution de la technologie de la réfrigération-climatisation et des lois régissant ce métier; à contrôler et à assurer la concurrence loyale en surveillant et en dénonçant les entrepreneurs travaillant sans licence; à fournir un support aux nouveaux entrepreneurs par des conseils et de la documentation; à informer les membres des différents contrôles gouvernementaux obligatoires dans l'exercice de leurs fonctions.

Depuis plus de 20 ans, la CMERQ est un organisme des plus représentatifs du secteur de la réfrigération et de la climatisation. Elle regroupe actuellement sur une base d'adhésion volontaire plus de 240 membres, soit environ 75 % des entreprises de réfrigération et de climatisation, détenant la licence 4234 délivrée par la Régie des entreprises de construction du Québec.

La CMERQ est présente dans toute la province et est regroupée au sein de dix sections régionales distinctes. Un des critères d'admission à la CMERQ est de détenir la licence d'entrepreneur en réfrigération (4234) délivrée par la régie des entreprises.

Quelques mots maintenant sur les activités industrielles. Les principaux champs d'activités de ces entreprises résident dans les travaux d'installation, de mise en marche, de réparation et d'entretien de systèmes de réfrigération-climatisation dans les secteurs industriel, commercial, résidentiel et institutionnel. L'évaluation faite par la CMERQ, basée sur des données de Statistique Canada, porte la valeur globale quant aux travaux de réfrigération effectués au Québec à environ 100 000 000 \$ à 150 000 000 \$. Il est à souligner que la majorité des travaux de réfrigération-climatisation s'effectue surtout au niveau de l'entretien et de la réparation des systèmes.

Définition du métier de réfrigération-climatisation et activités des entrepreneurs en

réfrigération-climatisation. Une première définition de l'entrepreneur en réfrigération nous est fournie par les règlements de la Régie des entreprises de construction du Québec et par le règlement adopté en vertu de la Loi sur la formation et la qualification professionnelles de la main-d'oeuvre. Le règlement de la Régie des entreprises de construction du Québec définit la sous-catégorie 4234, entrepreneur en réfrigération, ainsi: Cette sous-catégorie comprend les travaux de mise en place, de réparation ou de réfection d'installations de réfrigération de tout bâtiment.

Le règlement adopté en vertu de la Loi sur la formation et la qualification professionnelles de la main-d'oeuvre définit les travaux qu'exécute un entrepreneur en réfrigération en décrivant les travaux qu'exécute le salarié à son emploi. Ce salarié, défini comme frigoriste désigne toute personne qui fait dans tout bâtiment ou construction (à l'exclusion des travaux d'aqueduc, d'égout et de leurs embranchements) l'installation, la réfection, la modification, la réparation et l'entretien des systèmes de réfrigération de plus de 600 watts, comprenant la tuyauterie, les appareils, les accessoires et les autres appareillages nécessaires à la distribution des fluides et à la production du froid par ces systèmes.

Les secteurs d'activités des entreprises de réfrigération-climatisation s'étendent aux domaines suivants:

résidentiel, c'est-à-dire installation et entretien des systèmes de climatisation et de réfrigération, des thermopompes dans les maisons unifamiliales et les condominiums;

au niveau commercial, l'installation et l'entretien des systèmes de réfrigération servant à la production de glace artificielle dans les patinoires et arénas, des systèmes de climatisation et de réfrigération dans les édifices à bureaux, centres commerciaux, magasins indépendants, complexes sportifs, hôpitaux et hôtels, des systèmes de climatisation et de réfrigération pour les salles d'ordinateurs, des équipements frigorifiques spécialement pour les boucheries (chambres froides, comptoirs réfrigérés, etc):

au niveau industriel, l'installation et l'entretien des équipements frigorifiques spéciaux pour les abattoirs, des systèmes de refroidissement de procédés chimiques (liquéfaction des gaz, du chlore, entre autres), des refroidisseurs d'eau servant à des fins de procédés chimiques et pétrochimiques.

Les principaux travaux des entrepreneurs en réfrigération consistent à effectuer l'installation, la mise en place, la réparation et l'entretien de ces systèmes. Ainsi, parmi ses diverses responsabilités, l'entrepreneur en réfrigération a celle de fournir un système qui maintiendra dans un environnement donné une température plus

basse que s'il n'y avait pas de système ou si le système n'existait pas. Si la température à maintenir est d'environ 20 degrés centigrades, on se réfère plus spécifiquement à un système de climatisation alors que, si la température à maintenir est de moins de 20 degrés centigrades, on se réfère tout simplement à un système de réfrigération. (21 h 45)

Pour fournir ces systèmes, l'entrepreneur en réfrigération doit coordonner ses travaux avec d'autres spécialités telles que les entrepreneurs en électricité, ventilation, isolation, etc., mais il demeure toujours responsable de la performance du système. Conséquemment, ses connaissances doivent être étendues car il doit savoir de quelle façon les travaux exécutés par les autres entrepreneurs affecteront la performance de son système, et il en est responsable. Il est à remarquer, dans l'énumération des secteurs d'activités faite précédemment, le nombre considérable de lieux publics qui nécessitent l'utilisation de ces systèmes. De plus, la réfrigération-climatisation est un métier relativement jeune et en pleine expansion, comparativement à d'autres, d'où l'intérêt de le remettre entre les mains de spécialistes directement concernés qui sauraient contrôler la bonne application du métier, tant en ce qui concerne la qualification que l'inspection.

Nous allons maintenant être un peu plus précis, M. le Président, sur le projet de loi 53. Notre introduction se présente donc comme suit: Le projet de loi 53, Loi sur le bâtiment, présenté le 15 mai à l'Assemblée nationale, est le résultat d'une série de consultations entreprises il y a deux ans. Durant cette série de consultations, notre corporation n'a pas été consultée même si nous étions l'unique organisme représentatif de la spécialité de la réfrigération-climatisation. En mars de cette année, la CMERQ prenait connaissance des documents traitant de la Loi sur le bâtiment, de la réforme dans les secteurs de la sécurité du bâtiment, ainsi que de la qualification des entrepreneurs en construction.

Des articles intéressants ont été relevés par le CMERQ, entre autres, les articles traitant de la sécurité, du contrôle de la qualité, de la réglementation, de la délégation de pouvoirs, de la qualification, de l'inspection et de la composition du conseil d'administration de la Commission du bâtiment.

Toutefois, la CMERQ limitera ses commentaires aux articles suivants: 73, contrat de garantie; 87, composition du conseil d'administration de la Commission du bâtiment; 124, délégation de pouvoirs aux associations d'entrepreneurs en regard de la qualification; 130, délégation de pouvoirs aux associations d'entrepreneurs en regard de l'inspection.

La Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération du Québec, étant directement concernée par la réfrigération et la climatisation, est l'organisme tout désigné pour assumer la qualification de ses membres.

Le pouvoir de qualifier ses membres permettrait à la CMERQ de tenir à jour ses examens en fonction de l'évolution de la technologie dans ces spécialités, en y incluant immédiatement les nouveaux systèmes mis sur le marché, par exemple, la thermopompe.

De plus, le pouvoir d'inspecter simplifierait les efforts déployés par la CMERQ dans le but d'assainir l'industrie de la réfrigération et de la climatisation et, ainsi, de mieux contrôler le travail au noir.

Quant à la composition du conseil d'administration, il serait souhaitable d'y voir siéger au moins une personne de chaque métier faisant partie de la mécanique du bâtiment, dont un de notre organisation.

Les plans de garanties obligatoires, dans la section I du chapitre VI, pourraient également être administrés par la CMERQ en regard de ses membres.

En conclusion, la CMERQ doit avoir son mot à dire lorsqu'il s'agit d'un domaine aussi spécifique et complexe que la réfrigération et la climatisation, tant pour le bien-être de l'industrie et de ses membres que pour la protection du public.

Commentaires et recommandations. La délégation de pouvoirs. L'article 124 de la section III du présent projet de loi autorise la Commission du bâtiment à déléguer à une association d'entrepreneurs ou à un groupe d'associations les fonctions relatives à la qualification, à l'émission, au renouvellement et à la modification des licences de ses membres - je me réfère aux articles 42, 45, 63 et 66 - les fonctions visant à assurer la qualification des travaux de construction exécutés par ses entrepreneurs membres (articles 12, 14, 15, 18, 19 et 21). En ce qui nous concerne, nous ne voyons pas les associations multidisciplinaires assurer la qualification des entrepreneurs exerçant un métier aussi spécifique que celui de la réfrigération et de la climatisation qui constitue une partie importante de la mécanique du bâtiment.

Le métier de la réfrigération et de la climatisation est régi par la Loi sur les appareils sous pression et par le Code de réfrigération mécanique. Nous avons annexé, en ce qui concerne une partie de la Loi sur les appareils sous pression.

Il est important de souligner que le champ d'application de la Loi sur les appareils sous pression couvre presque exclusivement les appareils frigorifiques. De plus, en ce qui concerne les cours de sécurité, nous avons remarqué par le passé - et, d'ailleurs, c'est une demande que nous

formulons ce soir - que les cours de sécurité donnés jusqu'à présent par de nombreux organismes en place ne reflètent nullement les besoins relatifs à notre métier, c'est-à-dire les matières relatives à notre métier. Ces cours de sécurité ne faisaient aucune mention des travaux effectués sur des appareils sous pression pouvant contenir des gaz explosifs et nocifs.

Donc, cet aspect de la qualification permettrait à la CMERQ d'élaborer des examens plus appropriés à la spécialité de ses membres, tant au niveau technique que sécuritaire. La CMERQ étant la corporation la plus représentative du milieu, nous recommandons que la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 24 lui soit attribuée.

Quant à la nomination des membres du conseil d'administration de la Commission du bâtiment, l'article 87 de la section I du chapitre VI mentionne que les membres du conseil d'administration de la commission sont nommés par le gouvernement.

Nous approuvons cette ouverture laissée par le gouvernement pour autant que ces nominations reflètent exactement l'ensemble de l'industrie de la construction. Nous recommandons que la CMERQ obtienne au minimum un siège à ce conseil en tant que corporation représentative du milieu de la réfrigération et de la climatisation. La réfrigération-climatisation étant l'une des parties importantes de la mécanique du bâtiment, nous nous devons d'être là au même titre que l'électricité et la plomberie-chauffage. Notre spécialité étant très complexe, nous trouvons inadéquat d'être représentés par une des associations multidisciplinaires.

Nous approuvons également les pouvoirs accrus des associations d'entrepreneurs mandatées pour l'application de la loi. Cette délégation se veut un complément idéal des pouvoirs accordés à l'article 124 de cette section.

Plans de garanties. Malgré l'entrée en vigueur tardive, le 1er juillet 1987, des articles 71 et 72, nous requérons la possibilité, à l'instar de la CMMTQ et de la CMEQ, d'administrer un plan de garantie financière (article 77).

Code de construction. Dans les différents documents de consultation publiés précédemment, il était précisé que les principaux éléments qui composeraient le Code de construction seraient: le Code du bâtiment, le Code de l'électricité, le Code de plomberie, le Code des ascenseurs, le Code des paratonnerres et la Loi sur les appareils sous pression. Nous recommandons d'ajouter à cette liste le Code de réfrigération mécanique (ACNOR B 52-M1977) auquel doivent se conformer les entrepreneurs en réfrigération-climatisation (article 6, section 3 du règlement des appareils sous pression qui est en annexe).

En conclusion, M. le Président, nous approuvons les objectifs du gouvernement avec la publication de cette loi visant à promouvoir la qualité de la construction, à assurer une plus grande sécurité du public et à responsabiliser chaque intervenant dans le milieu de la construction. De plus, la délégation de pouvoirs accordée aux associations de métiers contribuera certainement à une application qualitative et sécuritaire de chaque spécialité concernée.

La CMERQ demande, par l'intermédiaire de ce mémoire, d'obtenir les moyens nécessaires pour gérer d'une façon plus complète ce secteur de l'industrie de la construction, de pouvoir représenter ses membres au conseil d'administration de la Commission du bâtiment et d'inclure le Code de réfrigération mécanique aux principaux éléments qui constitueront le nouveau Code de construction.

Ces recommandations, M. le Président, sont le reflet fidèle du désir des membres de la CMERQ qui veulent continuer d'être représentés par une corporation spécifique à leur métier (et non multidisciplinaire), regroupant la majorité des entrepreneurs en réfrigération du Québec sur une base volontaire. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le ministre.

**M. Rochefort:** Merci, M. le Président. Je voudrais remercier les dirigeants de la Corporation des maîtres entrepreneurs en réfrigération du Québec de leur présence parmi nous ce soir et du mémoire qu'ils nous ont présenté.

Encore une fois, je voudrais souligner ma satisfaction devant l'appui qu'ils accordent aux grands principes du projet de loi que nous discutons depuis le matin avec les autres associations et les autres groupes concernés aussi. J'avoue que votre demande me laisse un peu songeur. Je suis très franc et très honnête avec vous. D'une part, il est vrai que le projet de loi tel que libellé, à l'heure où nous nous parlons, n'exclut d'aucune façon la possibilité qu'éventuellement la Commission du bâtiment décide de déléguer la qualification de vos membres à votre corporation. Tel que rédigé, le projet de loi permettrait de le faire. Cela nécessiterait une décision de la Commission du bâtiment et un accord du ministre ou du gouvernement - un des deux - pour ce faire. Mon sous-ministre me dit que c'est pareil; il y a quand même une différence, mais en tout cas! Donc, effectivement, le projet de loi n'écarte pas une telle possibilité. Toutefois, je vous dirai que, autant je reconnais le bien-fondé des représentations que vous nous faites en ce qui concerne le très haut degré de spécialisation de votre profession et le rôle important que vous

jouez dans le domaine de la construction, rôle même très important, l'importance économique de l'activité qui tourne autour de votre activité professionnelle, autant, en même temps, il faut bien voir que, par exemple, vous nous manifestez votre ouverture pour mettre en place un plan de garantie pour vos membres. Quelle est la proportion des travaux que vous effectuez dans le domaine résidentiel? À l'oeil, en termes d'ordre de grandeur?

**M. Bineau:** On n'a pas vraiment de pourcentage, mais...

**M. Rochefort:** Dans le petit résidentiel?

**M. Bineau:**... c'est quand même très restreint.

**M. Rochefort:** C'est restreint?

**M. Bineau:** C'est très restreint.

**M. Rochefort:** Comment pourriez-vous arriver justement à faire vivre un plan de garantie financière compte tenu de l'intuition que j'avais que l'activité des membres de votre corporation dans le petit bâtiment résidentiel est très réduite, compte tenu du fait que les plans de garanties financières ne sont conçus que pour le petit bâtiment résidentiel et compte tenu de l'existence des cautionnements qui existent pour les travaux plus importants et qui fonctionnent bien dans l'ensemble de l'industrie?

**M. Bineau:** Lorsqu'on parle d'installations frigorifiques ou de climatisation dans les petits bâtiments, on vient de voir ce qui s'est passé avec toutes les subventions qui pleuvaient des différents niveaux de gouvernement. Le domaine de la thermopompe, je crois que c'est un domaine qui a eu une expansion très rapide et qui va peut-être se résorber aussi très rapidement. Je pense que nous sommes tous conscients de cela.

Quant à l'établissement d'un plan de garantie - c'est à l'étude chez nous comme tel - si la commission nous confiait cela, on verrait à étudier d'une façon plus précise les implications et l'identification du secteur. Cela ne s'applique en fin de compte qu'au secteur résidentiel, si on comprend bien le sens du projet de loi.

**M. Rochefort:** Au petit bâtiment.

**M. Bineau:** Au petit bâtiment. Quand on parle d'une installation de thermopompe, on parle de 3500 \$, 4000 \$ ou de 5000 \$. L'implication est quand même très minime.

**M. Rochefort:** Justement, pour qu'un plan de garantie puisse fonctionner

pleinement, cela prend un certain volume, d'après les réflexions et les études que nous avons menées jusqu'à maintenant. S'il n'y a pas un certain minimum d'activités, de couverture de clients qui sont impliqués dans le plan de garantie, on risque d'avoir un plan qui puisse connaître des problèmes à tout moment. J'avoue que, pour moi, c'est un élément de réflexion qui me semble important et auquel je vous invite à réfléchir. Il faut le regarder en ce sens, je crois.

D'autre part, vous nous faites part de votre opposition à ce que nous limitions la délégation éventuelle de la qualification qui pourrait se faire à partir du projet de loi, donc, à la suite d'une décision de la Commission du bâtiment, aux associations. Vous vous opposez à ce que ce soit réservé à des associations multidisciplinaires. Je comprends les fondements de vos représentations. Vous les avez très bien expliqués tantôt, mais, selon vous, jusqu'où cela pourrait-il nous mener compte tenu des autres intervenants dans le monde de la construction?

(22 heures)

**M. Bineau:** Écoutez! Quand on parle de qualifications techniques et de sécurité des métiers mécaniques comme tels au point de vue de la réfrigération et de la climatisation, on touche quand même une catégorie ou une sous-catégorie des entrepreneurs spécialisés qui est la 4234. Je pense qu'elle est très facile à identifier, cette catégorie.

**M. Rochefort:** Dans votre cas, je comprends bien, mais, tout en reconnaissant, comme je le disais tantôt, le haut degré de spécialisation de votre profession, tout cela, il y a d'autres corps de métiers très spécialisés comme le vôtre qui pourraient nous demander la même chose que vous ce soir. N'y aurait-il pas risque d'éparpillement, que la délégation de la qualification soit faite à je ne sais trop combien de dizaines d'associations ou de corporations de métiers avec, finalement, les problèmes qu'un tel éparpillement pourrait peut-être générer?

**M. Besner (Denis):** M. le Président, c'est parce que dans notre métier, la mécanique demande un entretien tout à fait régulier autant qu'une automobile si on pouvait faire une comparaison, contrairement, peut-être, à d'autres métiers où vous faites le travail et où les questions de garantie, de suite ou d'entretien sont très limitées. Dans notre cas, lorsqu'on installe un système quelconque, il faut le suivre d'une façon tout à fait régulière, pratiquement au mois bien souvent, mais au moins à un minimum de quelques fois par année. C'est un métier qui demande un suivi tout à fait régulier, tout le

temps. Aussitôt que le système est installé, il faut s'en occuper de façon régulière. C'est peut-être plus spécifique à la mécanique et je crois que c'est beaucoup plus limité à certains métiers. La quantité des métiers est quand même plus limitée. Si on fait des comparaisons avec l'isolant, le gyproc, ou quelque chose du genre, il y a bien d'autres métiers qui ont leur valeur, mais qui n'ont pas ce côté d'entretien tout à fait régulier et de problèmes mécaniques qui reviennent constamment. Les questions de garantie sont très importantes pour le suivi.

**M. Rochefort:** Quel est le pourcentage des entrepreneurs qui exercent leur activité dans votre secteur de spécialisation et qui sont membres de votre corporation? L'ordre de grandeur?

**M. Bineau:** Si on regarde la catégorie 4234 telle que mentionnée dans notre mémoire, il y a au-delà de 75 % de tous les entrepreneurs de la province de Québec qui détiennent la catégorie 4234 et qui sont membres chez nous. C'est pour cela qu'on se considère une corporation, un regroupement très homogène de gens qui travaillent dans le secteur. Je pense que c'est important en termes de dollars quand on dit qu'il y a quand même de 100 000 000 \$ à 150 000 000 \$ qui se dépensent tous les ans dans le domaine de la climatisation-réfrigération. Là-dessus, nous en avons environ 75 %. Naturellement, notre corporation regroupe de petits entrepreneurs, mais aussi de très gros entrepreneurs.

**M. Rochefort:** Quelle est la proportion de vos membres qui sont membres d'autres associations de constructeurs?

**M. Bineau:** Nos membres sont membres d'autres associations, c'est un fait, on l'admet bien honnêtement. Si je prends le cas de mon entreprise, on est membre à deux niveaux. Mon président est membre aussi de deux ou trois autres associations.

**M. Rochefort:** C'est largement répandu dans votre milieu?

**M. Bineau:** Dans les grands centres, je dirais que c'est assez répandu. Maintenant, pourquoi les gens sont-ils membres chez nous? Ils sont membres chez nous, justement, parce qu'on est un regroupement très homogène, comme je l'ai mentionné tout à l'heure, d'individus, d'entreprises qui oeuvrent dans un secteur bien déterminé. Écoutez, on s'est souvent fait appeler, nous autres, les gens de la CMERQ, la petite corporation. Pourquoi? Parce qu'on regroupe un nombre limité dans l'ensemble du bassin de l'industrie de la mécanique du bâtiment. C'est vrai.

Il y a des gens de plomberie-chauffage qui sont aussi en mécanique du bâtiment et nous, c'est la réfrigération, c'est la climatisation, c'est un domaine qui est neuf, c'est un domaine dont il y a cinquante ans on ne parlait pas. Je veux dire qu'on parlait de réfrigération, mais qui parlait de climatisation il y a cinquante ans? Lorsqu'on a bâti le Reine Élisabeth en 1957-1958, les plans originaux ne montraient même pas de climatisation. C'est un supplément qui a été fait à l'immeuble. C'est pour cela qu'on est peut-être mal connus, mal perçus.

**M. Rochefort:** Sûrement pas mal perçus.

**M. Bineau:** Je dirais plutôt méconnus, si on veut. C'est pour cela que, ce soir, le but de notre intervention, c'est de mieux nous faire connaître. On veut notre place, on veut la place qui nous revient. Je pense qu'on veut être consulté, comme ce soir on est consulté sur un projet. On veut être quand même dans les éléments décisionnels, à tous les niveaux, dans cette nouvelle commission de l'industrie du bâtiment parce qu'on trouve que ce que nous représentons, ce n'est pas quelque chose d'insignifiant, c'est quelque chose qui est très significatif et c'est pour la protection du public, du consommateur et de nos membres aussi; on vient le dire - nos membres aussi - on veut protéger nos membres avec cela.

Quand vous parliez de qualification tout à l'heure, M. le ministre, on ne demande pas l'exclusivité. Je pense et j'en suis certain, sans lire dans vos pensées, que vous n'avez pas en tête de donner la qualification, dans le domaine de la licence d'entrepreneur en réfrigération et en climatisation 4234, à 25 - pas à 25 parce qu'il n'en existe pas 25 - mais au moins aux cinq ou six associations patronales représentatives actuelles. Vous avez peut-être l'intention de la donner à une ou à deux. Si vous la donnez, du moins à une, on veut être celle-là.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Pontiac.

**M. Middlemiss:** Merci, M. le Président. Je remercie votre groupe pour son mémoire. Sur la qualification et les licences, présentement, les entrepreneurs en réfrigération obtiennent-ils leur licence de la Régie des entreprises en construction du Québec? Est-ce que c'est multidisciplinaire ou non?

**M. Bineau:** Oui, dans le moment, la Régie des entreprises en construction du Québec fait passer des examens au niveau de la licence 4234. Cesdits examens nous sont soumis. Souvent, lorsque la régie - dans le passé du moins - avait à préparer de nouveaux examens, elle venait nous consulter

et nous formions un comité spécial d'étude et de préparation d'examens pour la régie. Je suis d'accord que la régie, actuellement, on peut la qualifier d'organisation multidisciplinaire qui va qualifier tous les entrepreneurs en réfrigération du Québec; ce sont les lois actuelles. Lorsqu'on parle de futures lois ou de projets de loi, cela peut être différent. Dans le moment, on veut changer les règles du jeu. Si on veut changer les règles du jeu, nous, on veut être intervenants dans les nouvelles règles du jeu.

**M. Middlemiss:** D'accord. Une autre chose aussi touchant les plans de garantie, on voit que vous aimez être considérés, parce qu'on vous a exclus... Est-ce que, de votre côté, vous croyez qu'il y a un volume suffisant? Est-ce que vous avez fait une analyse sur la rentabilité d'une telle chose?

**M. Bineau:** En ce qui concerne les plans de garantie tels que mentionnés tout à l'heure avec M. le ministre, le volume, chez nous, ne justifierait peut-être pas l'implantation d'un plan de garantie. Le volume, peut-être il y a un an, le justifiait. Le volume actuel ne le justifie pas et qui sait si le volume futur le justifiera. Je reviens toujours à la thermopompe et à l'installation de systèmes de climatisation dans les résidences, il y a un paquet de gens qui se sont fait jouer de tours par des charlatans, des vendeurs à pression, etc., qui leur ont installé des systèmes de climatisation parce qu'il y avait des subventions appropriées pour ce genre de systèmes. Ces gens-là, aujourd'hui, n'ont plus de protection. La période de garantie est finie, vous savez, garantie d'installation, matériel et main-d'oeuvre. Quant à savoir s'il y aurait lieu de mettre une forme de garantie comme celle-là, je pense que cela mérite de faire une étude du marché proprement dit, du marché visé qui est l'installation dans les résidences.

**M. Middlemiss:** D'accord. On va aborder le sujet de la Commission du bâtiment. Vous demandez votre place au sein de la commission. Est-ce que vous êtes d'accord avec le nombre que le projet de loi prévoit présentement qui est de quinze? Est-ce que vous avez étudié cela à savoir si, cela devrait aller à la baisse ou à la hausse\*?

**M. Bineau:** Je pense que c'est une question... Le projet de loi mentionne le nombre de quinze, si je ne m'abuse. Je crois, à ce moment-là, que les gens qui ont travaillé à l'élaboration du projet de loi ont dû penser que c'était un nombre suffisant. Cinq, ce n'était peut-être pas assez et trente, c'était peut-être trop; alors, ils en sont arrivés à quinze. Nous, on pense, par exemple, parmi les quinze, qu'il y a quatorze

autres places de livres.

**M. Middlemiss:** Disons que, ce matin, l'APCHQ et la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec semblait voir peut-être neuf comme un chiffre réaliste, dont les six associations et corporations, ceci probablement pour des raisons d'ordre économique et aussi parce qu'il est plus facile de s'entendre à neuf qu'à quinze. Est-ce que vous avez des opinions là-dessus?

**M. Bineau:** Écoutez, c'est bien sûr que je pense que les gens en place ne veulent pas céder de place à d'autres. Je pense qu'il ne faut pas se faire conter de chansons et endormir avec cela. C'est un fait. Il y a six associations reconnues dans le moment, qui ont été faites il y a dix ou huit ans. Ces gens étaient là bien avant qu'on existe, probablement. Ils représentent de grands travaux, on est bien d'accord avec cela. Maintenant, je pense qu'on a le droit - nous, les petites personnes, les gens de la réfrigération et de la climatisation, les gens de la petite corporation - d'avoir pignon sur rue avec eux dans une commission de l'industrie du bâtiment.

**M. Middlemiss:** Maintenant, sur le financement de cette commission, est-ce que vous trouvez la méthode prévue dans le projet de loi comme étant une façon équitable ou non?

**M. Bineau:** On est bien conscient que cette commission va avoir besoin de gros sous pour fonctionner. On a quand même, en étudiant le projet de loi, passé sur cet article. On s'est rendu compte que, naturellement, il va y avoir des prélèvements pour les permis comme tels. On fait mention aussi de la possibilité, mais qui va se définir par règlement, puisque c'est une loi-cadre, que la future commission aurait le droit et le privilège de dériver et de dire: On prélève X cents par heure de travail des travailleurs de l'industrie. Écoutez, cela existe dans d'autres domaines. On se dit: Si c'est une façon valable C'est sûr que c'est le contribuable qui va toujours payer pour, c'est-à-dire l'utilisateur, les gens qui vont avoir besoin de nos services. Si c'est une façon logique de le faire, je pense qu'il faudra le faire de cette façon. Ce serait une forme de perception ou de taxe, si on veut, jusqu'à un certain point, que les gens auront à payer pour avoir une meilleure administration de l'industrie de la construction.

**M. Middlemiss:** Très bien.

**Le Président (M. Lafrenière):** D'autres interventions?

**M. O'Gallagher:** D'après vous, quels sont les avantages immédiats d'un tel projet de loi pour votre corporation?

**M. Bineau:** Les avantages immédiats, comme tels, je pense qu'il y a plusieurs lois qui interviennent dans l'industrie de la construction, actuellement, des lois qui sont plus ou moins connues ou appliquées, etc. Je pense que ce projet de loi a un avantage, c'est qu'il regroupe toutes les lois ou tous les intervenants d'une façon peut-être plus synthétisée au sein d'un même projet de loi, ce qui va peut-être rendre l'accessibilité à cette loi plus facile.

Pour nous, quand on regarde cela, on se dit que n'eût été du projet de loi on ne serait pas assis ce soir avec vous pour en discuter et débattre notre point de vue. Pour nous, cela a été une bonne chose, parce que cela a été une ouverture, si on veut, pour nous faire entendre. Parce que, dans le cadre des lois actuelles, on n'est pas entendu; on est régi, mais on n'est pas entendu. Je pense que, en bref, ce projet de loi a de la substance. Ce n'est pas, d'après nous, de la surréglementation, c'est peut-être avoir plus de consistance en ce qui touche l'industrie générale du bâtiment et tous les codes et les lois qui régissent l'industrie du bâtiment, actuellement.

**Le Président (M. Lafrenière):** M. le député de Pontiac.

**M. Middlemiss:** Dans le contexte actuel, en d'autres mots, ce que vous trouvez bon dans le projet de loi, c'est qu'il regroupe tout cela ensemble. Mais si on regroupait tout cela ensemble et qu'on continuait avec le même système, comme on l'a présentement, avec la régie, mais qu'on puisse faire un regroupement de toutes les lois qui concernent le bâtiment...

**M. Bineau:** Ce serait probablement aussi valable, si on veut utiliser les mêmes outils que le législateur s'est donnés il y a X années, tout en remodifiant, en réglementant, si on veut, ou en abolissant des lois, non pas en abolissant des lois mais en en regroupant... Maintenant, je ne sais pas ce que cela peut vouloir dire en ce qui regarde les lois, je ne suis pas un spécialiste dans le domaine, loin de moi cette pensée, mais que voudrait dire, à ce moment, regrouper toutes ces lois et les rendre applicables? Je ne sais pas ce que cela veut dire.

Mais, chose certaine, si les organismes actuels sont reconduits - oublions le projet de loi et disons qu'on reconduit les organismes actuels - encore une fois, nos demandes sont là. On veut être présent au niveau décisionnel à l'intérieur du secteur du bâtiment.

**M. Middlemiss:** Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Est-ce qu'il y a d'autres intervenants?

Madame et messieurs, on vous remercie de votre participation à cette commission.

**M. Bineau:** Merci.

**Le Président (M. Lafrenière):** Sur ce, nous ajournons nos travaux au mercredi 5 juin, après la période des affaires courantes de l'Assemblée nationale.

**Une voix:** Demain matin.

**Le Président (M. Lafrenière):** Demain matin, après la période des affaires courantes.

(Fin de la séance à 22 h 16)