

Gouvernement du Québec

Décret 1733-2024, 4 décembre 2024

Loi sur le Tribunal administratif du logement
(chapitre T-15.01)

Code civil du Québec
(Code civil)

Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et
renforçant la protection des locataires aînés
(2024, chapitre 23)

Contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement

CONCERNANT le Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 6^o du premier alinéa de l'article 108 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01) le gouvernement peut, par règlement, sous réserve de l'article 85 de cette loi, prescrire ce qui doit être prescrit par règlement en vertu de cette loi et des articles 1892 à 2000 du Code civil;

ATTENDU QU'en vertu du premier alinéa de l'article 1943 du Code civil, tel que modifié par l'article 4 de la Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés (2024, chapitre 23), tout avis de modification doit informer le locataire de ses droits et recours prévus aux articles 1945 et 1947 de ce code et doit contenir toute mention prescrite par règlement;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), un projet de règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement a été publié à la partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 11 septembre 2024 avec avis qu'il pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'édicter ce règlement avec modifications;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE soit édicté le Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, annexé au présent décret.

La greffière du Conseil exécutif,
DOMINIQUE SAVOIE

Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement

Loi sur le Tribunal administratif du logement
(chapitre T-15.01, a. 108, 1^{er} al., par. 6^o).

Code civil du Québec
(Code civil, a. 1943, 1^{er} al.).

Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et
renforçant la protection des locataires aînés
(2024, chapitre 23, a. 4).

1. L'avis de modification des conditions du bail d'un logement doit, outre les mentions prescrites par l'article 1943 du Code civil, modifié par l'article 4 de la Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés (2024, chapitre 23), reproduire le texte contenu à l'annexe I du présent règlement.

2. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

ANNEXE I (Article 1)

1. Le locataire qui reçoit cet avis a le choix entre trois réponses :

1^o J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications;

2^o Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail;

3^o Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail.

Le locataire qui refuse les modifications ou qui a l'intention de quitter le logement à la fin du bail doit en aviser le locateur dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

2. Le refus des modifications proposées oblige toutefois le locataire à quitter le logement à la fin du bail dans les cas suivants (art. 1945 et 1955 C.c.Q.) :

1^o la section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail indique que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre;

2^o la section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail indique que le logement est situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins.

Dans ce dernier cas, si le bail a été conclu après le 20 février 2024 et que l'immeuble était prêt à l'usage auquel il est destiné après cette date, le locateur doit également, pour invoquer la restriction au droit à la fixation du loyer à l'encontre du locataire, indiquer au bail le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation.

3. Si le locataire refuse les modifications proposées, telle une augmentation de loyer, le locateur peut, dans le mois de la réception de l'avis de refus, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer ou faire statuer sur toute autre modification du bail.

Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du Tribunal. Si le locateur ne s'adresse pas au Tribunal dans le mois suivant le refus, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes autres conditions.

Les frais liés à la demande du locateur sont à sa charge. Le Tribunal a toutefois la discrétion d'ordonner au locataire de rembourser ces frais, notamment lorsque le Tribunal accorde une augmentation au moins égale à celle demandée par le locateur dans l'avis de modification du bail et que celui-ci avait, avant le dépôt de son recours, permis au locataire d'avoir accès aux données pertinentes afin de prendre une décision éclairée sur l'augmentation.

84602

