

LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION

PROJET DE LOI 31

PRINCIPALES MODIFICATIONS

ÉVICTION

Subdivision, agrandissement ou changement d’affectation du logement

MODIFICATIONS

Présomption de refus et renversement du fardeau d'introduire un recours

Le locataire qui reçoit un **avis d’éviction** n’a plus à introduire un recours devant le Tribunal pour s’opposer à son éviction.

Dans le mois de la réception de l’avis d’éviction, le locataire doit désormais aviser le locateur de son intention de s’y conformer ou non; s’il omet de le faire, il est **réputé avoir refusé** de quitter le logement.

Le locateur doit alors obtenir **l’autorisation** du Tribunal pour évincer le locataire. Sa demande doit être présentée **dans le mois du refus** ou de l’expiration du délai de réponse du locataire. Le locateur doit démontrer :

- Qu’il entend **réellement évincer** le locataire du logement pour la fin mentionnée dans l’avis;
- Qu’il ne s’agit pas d’un prétexte pour atteindre **d’autres fins**;
- Que la loi **permet** de subdiviser le logement, de l’agrandir ou d’en changer l’affectation.

Indemnité

Le locateur doit payer au locataire évincé des **frais raisonnables** de déménagement ainsi qu’une **indemnité** équivalente à **1 mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue** du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer.

Si le locataire considère que le **préjudice** qu’il subit justifie une indemnité plus **élevée**, il peut s’adresser au Tribunal pour en faire fixer le montant.

À moins que le Tribunal n’en décide autrement, l’indemnité est **payable à l’expiration du bail** et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

Recours en dommages-intérêts

Il revient désormais au locateur, dans le cadre d’un recours en **dommages-intérêts** résultant d’une éviction, de **démontrer que celle-ci a été faite de bonne foi**. Cette modification s’applique également dans le cas d’une **reprise de logement**.

Mesure transitoire

Ces règles ne s’appliquent pas aux avis de reprise ou d’éviction qui ont été transmis avant le 21 février 2024.

	Avis d’éviction transmis avant le 21 février 2024	Avis d’éviction transmis le 21 février 2024 ou après
Processus	Dans le mois de la réception de l’avis d’éviction, le locataire peut s’adresser au Tribunal pour s’opposer à la subdivision, à l’agrandissement ou au changement d’affectation du logement; s’il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux. S’il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu’il entend réellement subdiviser le logement, l’agrandir ou en changer l’affectation et que la loi le permet.	Dans le mois de la réception de l’avis d’éviction, le locataire doit aviser le locateur de son intention de s’y conformer ou non; s’il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. Le locateur doit alors obtenir l’autorisation du Tribunal pour évincer le locataire. Sa demande doit être présentée dans le mois du refus ou de l’expiration du délai de réponse du locataire et le locateur doit démontrer : - Qu’il entend réellement évincer le locataire du logement pour la fin mentionnée dans l’avis; - Qu’il ne s’agit pas d’un prétexte pour atteindre d’autres fins; - Que la loi permet de subdiviser le logement, de l’agrandir ou d’en changer l’affectation.
Indemnité	- Frais raisonnables de déménagement; - 3 mois de loyer. Possibilité de s’adresser au Tribunal si le préjudice justifie une indemnité plus élevée. L’indemnité est payable à l’expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.	- Frais raisonnables de déménagement; - Indemnité équivalente à 1 mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer. Possibilité de s’adresser au Tribunal si le préjudice justifie une indemnité plus élevée. À moins que le Tribunal n’en décide autrement, l’indemnité est payable à l’expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

Entrée en vigueur : 21 février 2024

AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE (CLAUSE G)

MODIFICATION

Dommages-intérêts punitifs

Un locateur qui inscrit de **fausses informations** dans l'avis au nouveau locataire ou qui **omet sciemment de remettre cet avis** peut désormais être condamné à des **dommages-intérêts punitifs** à la demande du locataire.

Mesure transitoire

Cette règle ne s'applique pas aux baux conclus avant le 21 février 2024.

Entrée en vigueur : 21 février 2024

RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (CLAUSE F)

MODIFICATION

Présomption de refus et renversement du fardeau d'introduire un recours

Ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un **immeuble nouvellement bâti** ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut faire **fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail** par le Tribunal dans les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Cette restriction ne peut être invoquée à l'encontre du locataire que si elle est prévue dans le bail.

Désormais, pour pouvoir invoquer la restriction, le locateur doit également **indiquer au bail le loyer maximal** qu'il pourra imposer **dans les 5 années** qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Mesure transitoire

Cette nouvelle obligation ne s'applique pas à l'égard :

- D'un bail conclu avant le 21 février 2024; ou
- D'un immeuble qui est prêt à l'usage auquel il est destiné avant le 21 février 2024.

- Bail conclu avant le 21 février 2024; ou - Immeuble prêt à l'usage auquel il est destiné avant le 21 février 2024	Bail conclu à compter du 21 février 2024 pour un logement situé dans un immeuble prêt à l'usage auquel il est destiné à compter de cette date
Pour invoquer la restriction au droit à la fixation du loyer à l'encontre du locataire, le locateur doit indiquer au bail : - La restriction et sa justification (logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent); - La date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation.	Pour invoquer la restriction au droit à la fixation du loyer à l'encontre du locataire, le locateur doit indiquer au bail : - La restriction et sa justification (logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent); - La date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation; - Le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation.

Entrée en vigueur : 21 février 2024



CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

MODIFICATIONS

Cession de bail

Contenu de l'avis

L'avis de cession de bail doit désormais indiquer **la date de cession** prévue par le locataire.

Attention : la date indiquée à l'avis doit tenir compte du délai de réponse de 15 jours accordé au locateur.

Possibilité de mettre fin au bail

Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut accepter la cession ou la refuser pour un motif sérieux. Désormais, le locateur peut aussi **refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux**. Dans ce cas, le **bail est résilié de plein droit** à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

Mesure transitoire

Ces règles ne s'appliquent pas à la cession d'un bail dont l'avis a été transmis avant le 21 février 2024.

Avis de cession transmis avant le 21 février 2024	Avis de cession transmis le 21 février 2024 ou après
Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail ne peut refuser la cession sans un motif sérieux.	Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.

Cession et sous-location à profit

Le locataire qui **cède** son bail ne peut exiger de **contrepartie**.

Le locataire qui sous-loue son logement ne peut **exiger**, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locataire est propriétaire, un **montant supérieur au loyer** qu'il verse au locateur.

Sous-location de plus de 12 mois

Le locataire qui reçoit un avis l'informant de **l'intention du locateur de ne pas reconduire le bail** en raison du fait qu'il a sous-loué le logement pendant plus de 12 mois n'a plus à contester le bien-fondé de cet avis devant le Tribunal.

Dans le mois de la réception de l'avis, le locataire **doit aviser le locateur** de son refus de mettre fin au bail ou l'aviser qu'il quitte les lieux; s'il omet de le faire, il est **réputé avoir refusé** de quitter le logement.

Le locateur peut s'adresser au Tribunal pour mettre **fin au bail** dans le mois suivant le refus du locataire. S'il ne le fait pas, le bail est **reconduit** de plein droit aux conditions antérieures.

Si le Tribunal **rejette la demande** visant à mettre fin au bail, mais que sa décision est rendue après l'expiration du délai pour donner un avis de modification du bail, celui-ci est reconduit, mais le locateur peut alors **s'adresser au Tribunal** pour faire **fixer** un nouveau loyer, dans le mois de la décision finale.

Mesure transitoire

Ces règles ne s'appliquent pas à un processus de non-reconduction du bail dont l'avis a été transmis avant le 21 février 2024.

Avis de non-reconduction transmis avant le 21 février 2024	Avis de non-reconduction transmis avant le 21 février 2024 ou après
Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois peut, dans le mois de la réception d'un avis donné par le locateur pour éviter la reconduction du bail, s'adresser au Tribunal pour en contester le bien-fondé. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la fin du bail.	Dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit aviser le locateur de son refus de mettre fin au bail ou l'aviser qu'il quitte les lieux. S'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. Le locateur peut s'adresser au Tribunal pour mettre fin au bail dans le mois suivant le refus du locataire. S'il ne le fait pas, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

Entrée en vigueur : 21 février 2024



LOGEMENT IMPROPRE À L'HABITATION

MODIFICATION

Dommages-intérêts punitifs

Un locataire peut désormais demander au Tribunal de condamner le locateur au paiement de **dommages-intérêts punitifs** lorsque le **logement est devenu impropre à l'habitation en raison de sa négligence**.

Mesure transitoire

Cette mesure ne s'applique pas aux demandes introduites avant le 21 février 2024.

Entrée en vigueur : 21 février 2024

AVIS DE MODIFICATION DU BAIL

MODIFICATION

Contenu de l'avis

L'avis de modification de bail devra indiquer les **droits et recours du locataire** prévus aux **articles 1945 et 1947** du Code civil du Québec et contenir toute autre mention prescrite par règlement.

Cette modification **entrera en vigueur en même temps que le premier règlement** sur les mentions obligatoires à l'avis de modification de bail.

Un modèle d'avis de modification de bail énonçant les droits et recours prévus aux articles 1945 et 1947 du Code civil du Québec est déjà disponible sur le site Web du Tribunal.

DÉMOLITION

MODIFICATION

Présomption de refus et renversement du fardeau d'introduire un recours

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement à **des fins de démolition** des **frais raisonnables de déménagement** ainsi qu'une indemnité équivalente à **1 mois de loyer** pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant **24 mois de loyer** ni être inférieure à un montant représentant **3 mois de loyer**.

À moins que le Tribunal n'en décide autrement, **l'indemnité** est **payable à l'expiration du bail** et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

Mesure transitoire

Cette mesure ne s'applique pas aux avis d'éviction transmis avant le 21 février 2024. Dans ce cas, l'indemnité à verser au locataire est de 3 mois de loyer, en plus des frais de déménagement.

Entrée en vigueur : 21 février 2024



LOGEMENT ÉTUDIANT

MODIFICATIONS

Propriétaire reconnu - offre de logements pour étudiants

La loi permet aux propriétaires de certains immeubles de louer des logements à des personnes aux études à temps plein **aux mêmes conditions que peuvent le faire les établissements d'enseignement**, sous réserve des quelques distinctions ci-dessous.

Pour conclure un tel bail, le propriétaire doit détenir **une reconnaissance dont les modalités et les critères d'obtention seront déterminés par un règlement** du gouvernement.

Droit au maintien dans les lieux

La personne qui loue un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu conformément à un règlement du gouvernement a **droit au maintien dans les lieux** pour toute période pendant laquelle elle est **inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement**.

Cession et sous-location

Contrairement à la personne qui loue un logement d'un établissement d'enseignement, la personne aux études qui loue un logement dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu peut, **avec le consentement** de ce dernier, **sous-louer ou céder son bail**.

Entrée en vigueur : 21 février 2024

AMENDES

MODIFICATION

Majoration des amendes prévues à la LTAL

Les amendes prévues aux **articles 112, 112.1, 113 et 114** de la **Loi sur le Tribunal administratif du logement** sont majorées.

Entrée en vigueur : 21 février 2024

COMPÉTENCE DU TRIBUNAL

MODIFICATIONS

Autorisations et ordonnances (valeur de plus de 100 000 \$)

Le Tribunal peut désormais rendre les **ordonnances d'exécution en nature** prévues aux **articles 1863, 1867, 1917 et 1918** du Code civil dont la valeur dépasse le montant de la limite monétaire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec, laquelle est établie à **100 000 \$**.

Demandeurs conjoints ou représentés par la même personne dans une même demande

Lorsque **plusieurs demandeurs** se joignent ou sont **représentés** par **une même personne** dans **une même demande**, le Tribunal est compétent, dans la mesure où le montant de chacune des demandes pris individuellement ne dépasse pas 100 000 \$.

Entrée en vigueur : 21 février 2024

REPRÉSENTATION DEVANT LE TRIBUNAL

MODIFICATION

Possibilité de se faire représenter par la personne de son choix

Les parties peuvent désormais être **représentées** par la **personne de leur choix**.

Il n'est toutefois pas possible d'être représenté par un **professionnel radié, déclaré inhabile** à exercer sa profession ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles a été **limité ou suspendu**.

Si une partie est représentée par un **mandataire** autre qu'un avocat, ce mandataire doit fournir au Tribunal un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente.

Mesure transitoire

Cette modification ne s'applique pas aux demandes introduites avant le 21 février 2024.

Demande introduite avant le 21 février 2024	Demande introduite le 21 février 2024 ou après
Une personne physique peut être représentée par son conjoint ou par un avocat. Si une telle personne ne peut se présenter elle-même pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par un membre du Tribunal, elle peut aussi être représentée par un parent ou un allié ou, à défaut de parent ou d'allié sur le territoire de la municipalité locale, par un ami. Une personne physique peut également être représentée par une autre personne partie à une même demande conjointe. Une personne morale peut être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service, ou par un avocat. Si une partie est représentée par un mandataire autre que son conjoint ou un avocat, ce mandataire doit fournir au Tribunal un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente et indiquant, dans le cas d'une personne physique, les causes qui empêchent la partie d'agir elle-même. Ce mandat doit être gratuit. Attention : lorsque le seul objet de la demande est le recouvrement d'une petite créance (15 000 \$ ou moins, sans compter les intérêts), l'avocat ne peut représenter une partie à un litige devant le Tribunal administratif du logement.	Les parties peuvent être représentées par la personne de leur choix. Il n'est toutefois pas possible d'être représenté par un professionnel radié, déclaré inhabile à exercer sa profession ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles a été limité ou suspendu. Si une partie est représentée par un mandataire autre qu'un avocat, ce mandataire doit fournir au Tribunal un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente. Attention : lorsque le seul objet de la demande est le recouvrement d'une petite créance (15 000 \$ ou moins, sans compter les intérêts), l'avocat ne peut représenter une partie à un litige devant le Tribunal administratif du logement.

Entrée en vigueur : 21 février 2024

PRESCRIPTION D'UNE DEMANDE

MODIFICATION

Possibilité de soulever d'office la prescription d'une demande

Un membre du Tribunal peut **soulever d'office** la prescription d'une demande lors de l'audition, en permettant aux parties d'y répondre.

Mesure transitoire

Cette mesure ne s'applique pas aux demandes introduites avant le 21 février 2024.

Entrée en vigueur : 21 février 2024



APPEL D'UNE DÉCISION DU TRIBUNAL

MODIFICATIONS

Délai d'appel d'une décision du Tribunal

Le délai permettant de faire appel d'une décision du Tribunal devant la Cour du Québec débute désormais à la **date de la connaissance de la décision**, plutôt qu'à celle où elle a été rendue.

Une décision du Tribunal ayant fait l'objet d'une demande d'appel rejetée par la Cour du Québec est exécutoire **10 jours** après la date de notification de la Cour, à moins que celle-ci n'en décide autrement.

Entrée en vigueur : 21 février 2024