



ADOPTION DE LA LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION (PROJET DE LOI 31)

Contexte

Dans le contexte actuel de crise du logement, le gouvernement poursuit ses efforts afin d'améliorer la situation. C'est dans cette optique que l'Assemblée nationale a adopté la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31), le 21 février 2024. Celui-ci a été présenté le 9 juin 2023.

Cette initiative démontre encore une fois que le gouvernement a la volonté de travailler en collaboration avec l'ensemble des acteurs en habitation, et ce, notamment afin de contrer les évictions abusives, rétablir l'équilibre entre les locataires et les locataires, ainsi que d'accroître l'offre de logements au Québec.

Objectifs

La Loi est un outil complémentaire aux autres initiatives déployées par le gouvernement en matière d'habitation et vise principalement à :

- Mieux protéger les locataires et faire connaître leurs droits
- Contrer les hausses de loyer abusives grâce à plus de transparence
- Rendre plus flexible la cession de bail
- Optimiser l'intervention du Tribunal administratif du logement (TAL) et offrir une meilleure accessibilité à la justice
- Renforcer l'accès aux logements étudiants
- Augmenter et préserver l'offre de logements sociaux, abordables, communautaires et étudiants en assurant une meilleure gestion du parc de logements
- Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités
- Donner à la Société d'habitation du Québec (SHQ) de nouveaux outils pour financer du logement
- Moduler certaines règles concernant la copropriété divise

Contribuons à résorber la crise du logement

- Les Québécois doivent avoir accès à un logement adéquat, qui répond à leurs besoins et à leur capacité financière de payer un loyer.
- Les locataires et les locataires connaîtront mieux leurs droits et leurs obligations.
- La Loi est complémentaire à plusieurs autres actions du gouvernement qui contribuent à résorber la crise du logement.



Thèmes

Concrètement, voici les principales mesures qui seront mises de l'avant afin de mieux répondre aux besoins des ménages québécois en matière d'habitation et d'accès à des logements adéquats.

MIEUX PROTÉGER LES LOCATAIRES ET FAIRE CONNAÎTRE LEURS DROITS

- Bonifier l'indemnité accordée au locataire en cas d'éviction
- Arrimer les modalités relatives à la reprise de logements et à l'éviction
- Écarter la présomption de bonne foi du locateur dans le cadre d'un recours en dommages-intérêts intenté par un locataire dont le logement a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction
- Permettre la condamnation à des dommages-intérêts punitifs lorsqu'un logement est devenu impropre à l'habitation dû à la négligence d'un locateur

CONTRER LES HAUSSES DE LOYER ABUSIVES GRÂCE À PLUS DE TRANSPARENCE

- Obliger le locateur à inclure à la clause F du bail le loyer maximal qu'il pourra exiger dans les cinq années qui suivent la date à laquelle le logement est prêt à être loué lorsque celui-ci est situé dans un immeuble nouvellement bâti ou ayant récemment changé d'affectation
- Permettre la condamnation à des dommages-intérêts punitifs lorsqu'un locateur omet sciemment de fournir l'avis à un nouveau locataire indiquant le loyer le plus bas payé ou le dernier loyer si le logement était vacant depuis plus de 12 mois (clause G du bail) ou s'il y effectue une fausse déclaration

RENDRE PLUS FLEXIBLE LA CESSION DE BAIL

- En cas de refus d'un propriétaire de consentir à la cession de bail, le locataire serait libéré de ses obligations
- Accorder une latitude pour la cession de bail, qui demeure possible : un propriétaire est toujours libre de l'accepter
- Prévoir qu'un locataire ne peut faire de cession de bail ou de sous-location à profit

OPTIMISER L'INTERVENTION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

ET OFFRIR UNE MEILLEURE ACCESSIBILITÉ À LA JUSTICE

- Assouplir les règles de représentation devant le TAL
- Prévoir expressément la possibilité pour un membre du TAL de soulever d'office la prescription d'une demande qui lui est soumise
- Permettre au TAL de rendre des ordonnances d'exécution en nature dont les coûts dépassent le plafond de sa compétence monétaire
- Préciser que les sommes demandées dans le cadre d'une demande conjointe ne sont pas cumulées aux fins de la compétence monétaire du TAL



RENFORCER L'ACCÈS AU LOGEMENT

- Déterminer, par règlement gouvernemental, les modalités selon lesquelles un propriétaire peut être reconnu pour l'application des dispositions particulières aux baux étudiants dans un établissement d'enseignement
- Réviser les exemptions de taxes foncières applicables aux résidences étudiantes
- Augmenter et préserver l'offre de logements sociaux et abordables ainsi qu'assurer une meilleure gestion du parc de logements
- Permettre à un organisme d'habitation ou à une municipalité, avec l'accord de la SHQ, d'utiliser le prix de vente d'une habitation à loyer modique (HLM) pour rénover ou reconstruire un HLM ou réaliser un nouveau projet de logements abordables
- Accorder aux ministères et aux organismes du gouvernement et à certains organismes publics un pouvoir temporaire d'aliéner des immeubles afin qu'ils soient utilisés à des fins de logements sociaux, abordables, communautaires ou étudiants en dérogation aux règles usuelles d'aliénation
- Permettre le remboursement par la Communauté métropolitaine de Montréal à une municipalité de son territoire de toute contribution versée par cette dernière pour un projet de logements sociaux, abordables, communautaires ou étudiants

ACCÉLÉRER LA RÉALISATION DE PROJETS D'HABITATION

- Accorder à l'ensemble des municipalités un pouvoir d'autoriser des projets de logements sociaux, abordables ou étudiants, de trois logements ou plus, qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur, et ce, pour une période de trois ans renouvelable deux ans par arrêté de la ministre
- Accorder également aux municipalités de 10 000 habitants ou plus dont le taux d'inoccupation des logements est en dessous de 3 % un pouvoir d'autoriser tout autre projet d'habitation, de trois logements ou plus, qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur, et ce, pour une période de trois ans renouvelable deux ans par arrêté de la ministre
- Autoriser de plein droit les logements accessoires, et ce, pour une période de cinq ans

AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

- Permettre à la SHQ d'aliéner des immeubles sous la juste valeur marchande
- Accorder un droit de préemption à la SHQ
- Mettre à la disposition de la SHQ de nouveaux outils pour la rendre plus agile

MODULER CERTAINES RÈGLES CONCERNANT LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

- Permettre la modulation des règles en matière de carnets d'entretien et d'études du fonds de prévoyance des copropriétés divises en fonction des caractéristiques d'un immeuble

Autres gains en habitation grâce à l'adoption, le 8 décembre 2023, de la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives (projet de loi 39)

Des mesures porteuses permettront au milieu municipal d'intervenir pour améliorer la disponibilité de logements, dont les suivantes :

- accorder aux municipalités locales et aux MRC une nouvelle compétence générale en matière d'habitation;
- accroître les pouvoirs d'aide des municipalités, notamment pour :
 - le développement de logements sociaux, abordables et étudiants;
 - l'attraction de nouveaux résidents dans les municipalités dévitalisées;
 - l'accès à la propriété;
- élargir les objets pouvant être financés par le Fonds régions et ruralité, notamment pour viser l'habitation.

