

Propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études

GUIDE OPÉRATIONNEL

Le présent document vise à accompagner les propriétaires reconnus ou souhaitant l'être en vertu du deuxième alinéa de l'article 1979 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et du *Règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études* (Règlement).

Obtention d'une reconnaissance

Dépôt d'une demande de reconnaissance

Qui : Le demandeur doit être propriétaire de l'immeuble de logements visé par la demande de reconnaissance au moment où la demande est effectuée. Il doit aussi avoir l'une des formes juridiques suivantes :

- Personne morale sans but lucratif;
- Office d'habitation;
- Coopérative d'habitation.

Le propriétaire doit être représenté par une personne autorisée à déposer la demande.

Il doit louer ou avoir l'intention de louer plus de la moitié des logements de l'immeuble visé à des personnes aux études inscrites à temps plein dans un établissement d'enseignement. Le propriétaire qui désire renouveler sa reconnaissance devra notamment respecter ce seuil au moment du renouvellement et le maintenir tout au long de la période de validité de sa reconnaissance.

Objet : La reconnaissance vise un seul immeuble, identifiable par une adresse ou un numéro de lot. Ainsi, un propriétaire qui souhaite être reconnu pour plusieurs immeubles doit déposer une demande par immeuble et fournir les informations sur chacun d'eux.

Quand : Un propriétaire qui souhaite obtenir une reconnaissance afin de pouvoir offrir des logements destinés à des personnes aux études peut en faire la demande à la ou au ministre de l'Enseignement supérieur (ministre) à tout moment.

Le propriétaire qui a cessé d'être reconnu conformément au *Règlement* pour l'immeuble visé doit attendre deux ans après la fin de sa reconnaissance avant de pouvoir formuler une nouvelle demande de reconnaissance pour le même immeuble auprès de la ou du ministre.

Comment : Le [formulaire de demande de reconnaissance](#) se trouve sur le site Québec.ca. Il précise les informations et les documents que le propriétaire doit soumettre afin de remplir également les autres conditions d'obtention de la reconnaissance.

Délai de traitement

Le *Règlement* ne prévoit pas de délai de traitement minimal pour une demande de reconnaissance. Néanmoins, une demande devrait pouvoir être traitée dans un délai de 90 jours.

Réponse à la demande

Si la ou le ministre accorde la reconnaissance, elle ou il délivrera au propriétaire une attestation qui devra être affichée dans l'entrée de l'immeuble visé par la reconnaissance. L'attestation contiendra les coordonnées du propriétaire, l'adresse de l'immeuble et la période de validité de la reconnaissance.

Dans le cas contraire, la ou le ministre enverra un préavis par écrit au propriétaire de l'immeuble visé indiquant son intention de refuser la demande. Le propriétaire aura un délai minimal de 10 jours pour présenter ses observations. La décision sera ensuite rendue par écrit.

Gestion des baux conclus avant la reconnaissance

Un bail qui a été conclu avant que le propriétaire n'obtienne une reconnaissance en vertu du *Règlement* est maintenu selon ses conditions initiales. À cet effet, la ou le locataire continue de bénéficier du droit au maintien dans les lieux, que cette personne soit ou non aux études.

Opérations liées à la reconnaissance

Utilisation d'un formulaire de bail obligatoire

Pour les baux des logements destinés aux personnes aux études, le propriétaire reconnu doit se procurer le formulaire obligatoire [Bail dans un établissement d'enseignement](#), disponible sur le site des Publications du Québec ou dans un point de distribution. Comme ce formulaire n'a pas encore été adapté pour être utilisé par les propriétaires reconnus, il faut y apporter deux ajustements avant de le remplir :

- Biffer la mention « dans un établissement d'enseignement » présente dans le titre du formulaire et la remplacer par « avec un propriétaire reconnu »;
- Retirer la section Mentions et la remplacer par les [mentions applicables](#) au contexte d'un propriétaire reconnu qui se trouvent sur le site du Tribunal administratif du logement.

Vérification du statut d'études de la ou du locataire

Le propriétaire doit vérifier le statut d'études de la ou du locataire à différents moments pendant la période de validité de la reconnaissance. Il revient à la personne aux études de fournir la preuve à cet effet.

Au moment de la signature du bail

Afin de pouvoir conclure le bail d'un logement destiné à une personne aux études, le propriétaire doit confirmer l'inscription de la future locataire ou du futur locataire dans un établissement d'enseignement. Voici des exemples de preuves d'inscription que cette personne peut fournir :

- Attestation ou confirmation d'inscription fournie par l'établissement (preuve officielle);
- Horaire des cours;
- Facture d'inscription;
- Impression d'écran du système d'inscription de l'établissement indiquant l'état de l'inscription.

Il est recommandé de demander une preuve d'inscription pour l'année scolaire couverte par le bail. Toutefois, une preuve d'inscription à la session en cours au moment de la signature du bail peut être utilisée. Il est à noter qu'une preuve d'admission ne constitue pas une preuve d'inscription et ne peut pas être utilisée à cette fin.

Lorsque les preuves d'inscription à temps plein sont disponibles

Le propriétaire reconnu doit confirmer le statut d'études des locataires à deux moments dans l'année afin de répondre aux obligations prévues au *Règlement*. Cette vérification doit se faire chaque année le 1^{er} avril et le 1^{er} décembre pour la session en cours.

Le propriétaire doit vérifier que chaque locataire avec qui il a conclu un bail pour un logement destiné à une personne aux études est inscrit à temps plein dans un établissement d'enseignement. Afin que la preuve ait une valeur officielle, il est recommandé d'exiger un document produit par l'établissement d'enseignement qui prend la forme d'une attestation ou d'une confirmation d'inscription à temps plein. Ce type de preuve peut être demandé par la personne aux études au registrariat de son établissement autour de la mi-session¹.

Il est à noter qu'aucune vérification du statut d'études de la ou du locataire n'est prévue pendant la période estivale.

Reconduction d'un bail

Pour reconduire le bail d'un logement destiné à une personne aux études, le propriétaire doit recevoir de celle-ci un avis l'informant qu'elle souhaite bénéficier du droit au maintien dans les lieux. Cet avis doit être donné entre trois et six mois avant le terme du bail.

Pour des motifs sérieux, un propriétaire reconnu peut toutefois reloger une personne aux études souhaitant reconduire son bail dans un logement du même genre que celui qu'elle occupe, situé dans les environs et d'un loyer équivalent.

¹ Pour les universités, la date de disponibilité de la preuve d'inscription à temps plein varie d'un établissement à l'autre. Elle correspond à la date limite d'abandon sans échec et sans remboursement du calendrier universitaire de l'établissement. Pour le collégial, cette date se trouve sur le site internet de chaque établissement.

Résiliation d'un bail

Le propriétaire peut résilier le bail de toute personne qui n'est plus aux études à temps plein ou qui n'a pas fourni de preuve d'études à temps plein pour la session en cours. Le cas échéant, un préavis d'un mois doit être donné à la ou au locataire. Cette personne peut contester devant le Tribunal administratif du logement cet avis quant à son bien-fondé, dans le mois de sa réception.

De son côté, la ou le locataire ne peut pas résilier son bail, sauf pour les motifs prévus par la loi.

Cession ou sous-location

La personne aux études peut, avec le consentement du propriétaire reconnu, sous-louer ou céder son bail.

La ou le locataire qui cède son bail ne peut toutefois exiger de contrepartie (C.c.Q., art. 1978.3).

La personne aux études qui sous-loue son logement ne peut non plus exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont elle est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'elle verse au propriétaire reconnu (C.c.Q., art. 1978.4).

Obligations du propriétaire

Respect des critères

Le propriétaire doit respecter les critères établis pendant la période de validité de sa reconnaissance et informer la ou le ministre de tout changement concernant les renseignements transmis au moment du dépôt de sa demande. Il doit notamment s'assurer de remplir les critères suivants :

- Il fournit tous les renseignements et les documents conformément au *Règlement*;
- Il est une personne morale sans but lucratif, un office d'habitation constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* ou une coopérative d'habitation;
- Il a donné suite dans les délais impartis, le cas échéant, à un avis de correction ou à une ordonnance concernant l'immeuble visé pour une contravention au *Code de sécurité* (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 3);
- Son immeuble ne fait pas l'objet d'une ordonnance rendue conformément à l'article 124 de la *Loi sur le bâtiment* (RLRQ, chapitre B-1.1);
- Dans le cas d'une demande de reconnaissance :
 - Il loue ou il a l'intention de louer plus de la moitié des logements de son immeuble à des personnes aux études à temps plein dans un établissement d'enseignement;
- Dans le cas d'un renouvellement de la reconnaissance :
 - Il loue plus de la moitié des logements de son immeuble à des personnes aux études à temps plein dans un établissement d'enseignement.

Transmission d'information à la ou au ministre concernant la proportion de logements loués à des personnes aux études

Le propriétaire reconnu doit informer la ou le ministre par écrit, au plus tard le 1^{er} juin de chaque année, de la proportion de baux conclus avec des personnes aux études à temps plein en date du 1^{er} avril et du 1^{er} décembre précédents.

Un formulaire de reddition de comptes sera disponible à cet effet sur le site [Québec.ca](https://quebec.ca).

Demande de renouvellement d'une reconnaissance

Une reconnaissance a une période de validité de cinq ans. Afin d'obtenir le renouvellement de cette reconnaissance, le propriétaire doit transmettre une demande de renouvellement à la ou au ministre, au plus tard 90 jours avant la fin de la période de validité de sa reconnaissance.

Un formulaire de demande de renouvellement sera disponible le moment venu sur le site Quebec.ca.

Fin d'une reconnaissance

Situations visées par la fin d'une reconnaissance

La reconnaissance prend fin lorsqu'une des situations suivantes se produit :

- La période de validité de cinq ans s'est écoulée et la reconnaissance n'a pas été renouvelée;
- Le propriétaire ne respecte plus l'une des modalités ou l'un des critères liés à l'obtention et au maintien de la reconnaissance;
- Le propriétaire en fait la demande écrite à la ou au ministre.

Transmission d'information aux locataires

Le propriétaire doit informer par écrit les locataires de l'immeuble de la fin de sa reconnaissance advenant cette situation. De plus, l'attestation de reconnaissance doit être retirée de l'entrée de l'immeuble.

Vente de l'immeuble

La reconnaissance est incessible. Ainsi, s'il y a vente de l'immeuble, la reconnaissance prendra fin. Le propriétaire reconnu doit donc en aviser la ou le ministre. Il doit également aviser ses locataires de la fin de sa reconnaissance.

Confirmation de la fin de la reconnaissance

Lorsqu'une reconnaissance prend fin en raison de l'écoulement de sa période de validité ou du non-respect d'une obligation ou d'un critère prévu par le *Règlement*, la ou le ministre doit donner un préavis au propriétaire avant de l'informer de la fin de sa reconnaissance. Le propriétaire a alors au minimum 10 jours civils pour présenter ses observations. La décision est ensuite rendue.

Contact

Pour toute demande d'information ou toute question sur le processus de reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études, vous pouvez vous adresser au ministère de l'Enseignement supérieur à l'adresse Infrastructures@mes.gouv.qc.ca.