

DE : Madame France-Élaine Duranceau
Ministre responsable de l'Habitation

Le 22 août 2024

TITRE : Projet de règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le 6 juin 2024, la Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés (2024, chapitre 23) (Loi) a été sanctionnée.

La Loi modifie l'article 1943 du Code civil du Québec (CCQ). Les nouvelles dispositions prévoient notamment que le gouvernement peut prendre un règlement pour prescrire tout contenu à l'avis de modification du bail d'un logement.

L'article 1942 du CCQ prévoit que le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Dans le contexte d'un marché locatif sous tension, cet avis de modification revêt une importance pour le locataire, puisqu'elle l'amène à prendre une décision quant au fait de rester, ou non, dans son logement, et sous quelles conditions.

2- Raison d'être de l'intervention

Le marché locatif est dans une situation précaire avec des taux d'inoccupation bas un peu partout sur le territoire québécois. Les données récentes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement indiquent un taux moyen d'inoccupation de 1,3 %. Les options sont de plus en plus limitées pour les locataires lorsqu'ils reçoivent un avis de modification qui vise à augmenter le loyer. Le marché impose donc la nécessité de s'assurer que règles régissant les relations entre locateurs et locataires sont comprises de tous et que les informations sur les droits de chacune des parties sont facilement accessibles.

L'article 1943 du CCQ prévoit le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, notamment lorsque celui-ci vise à augmenter le loyer : le nouveau loyer proposé en dollars ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours, la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée.

Ce contenu obligatoire ne précise pas quelles sont les options possibles pour un locataire à la réception d'un tel avis. Cette absence entretient la fausse croyance selon laquelle un locataire n'a d'autres choix que d'accepter la modification au bail d'un logement comme indiqué dans l'avis ou de quitter le logement à la fin de son bail.

Bien que le Tribunal administratif du logement (TAL) rende disponible un modèle d'avis dans lequel on y énonce les options des locataires, celui-ci n'est pas obligatoire et n'est pas utilisé par tous les locateurs. Par conséquent, l'information transmise aux locataires peut varier puisque certains locateurs s'en tiennent à transmettre seulement l'information obligatoire prévue à l'article 1943 du CCQ.

L'encadrement réglementaire proposé assurerait que l'avis de modification du bail d'un logement contienne les options dont peut se prévaloir un locataire en cas de modification au bail.

3- Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la présente proposition sont les suivants :

- Mieux informer les locataires;
- Offrir une meilleure protection aux locataires;
- Favoriser l'équilibre dans les relations entre locateurs et locataires.

4- Proposition

Le projet de règlement permettrait d'ajouter du contenu obligatoire dans l'avis écrit transmis aux locataires lorsqu'il y a une modification du bail d'un logement.

En plus du contenu obligatoire prévu à l'article 1943 du CCQ, il est proposé que l'avis de modification du bail d'un logement reproduise le texte suivant :

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

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

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

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

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

1° 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° 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.

Au surplus, 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 l'augmentation du loyer demandée par le locateur 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. »

5- Autres options

Outre les options qui s'offrent à un locataire au moment de la réception de l'avis de modification du bail, d'autres éléments de contenu auraient pu être prévus dans cet avis. Toutefois, il semble que les éléments prévus à la loi (ex. : le loyer et son augmentation, la durée du bail) et les éléments proposés dans la présente proposition semblent être les plus pertinents pour permettre au locateur de faire connaître ses changements, et au locataire de prendre une décision éclairée. Les autres éléments que l'on peut retrouver dans un avis de modification du bail (ex. : inclusion d'un stationnement ou des frais d'électricité ou de chauffage, autorisation de fumer) varient d'un logement à l'autre et il ne paraît pas pertinent de les prévoir par défaut dans tous les avis.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires proposées offriraient aux locateurs une grande latitude pour ajuster leurs formulaires usuels en fonction des balises du CCQ et du contenu du règlement. Un locateur pourrait ajouter d'autres éléments d'information s'il le souhaitait.

6- Évaluation intégrée des incidences

Il est attendu que l'adoption du règlement ait pour effet de contribuer à ce que les locataires exercent davantage leurs droits. Étant donné que beaucoup de jeunes, de personnes âgées ou de personnes immigrantes sont locataires, la modification réglementaire permettrait de mieux protéger les plus vulnérables.

Le règlement pourrait inciter les locateurs à éviter les augmentations de loyer abusives, parce que les locataires seraient plus susceptibles de refuser l'augmentation proposée tout en demeurant dans le logement. Ceci contraindrait les locateurs à exercer un recours pour faire fixer le loyer.

La capitale nationale ainsi que la métropole ont des proportions importantes de locataires sur leur territoire. Un tel règlement aurait donc un effet bénéfique sur le marché locatif de ces deux villes. En effet, le règlement permettrait un meilleur équilibre dans les relations entre locateurs et locataires.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

Le TAL a été consulté.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Dans l'éventualité où le règlement était adopté, le TAL mettrait à jour son site Web pour informer les locataires et les locateurs du nouveau contenu obligatoire à l'avis de modification du bail d'un logement.

9- Implications financières

Le règlement proposé n'a aucune implication financière.

10- Analyse comparative

En Ontario, l'avis d'augmentation de loyer qui doit être transmis au locataire renferme plusieurs informations légales, dont des indications concernant ses droits quant à cet avis. Le formulaire comprend aussi des renseignements pour communiquer avec la Commission de la location immobilière de la province.

La Colombie-Britannique prévoit, dans sa *Residential Tenancy Act*, que l'avis d'augmentation de loyer doit être transmis sous la forme approuvée par la loi. Le formulaire approuvé comprend lui aussi des indications sur les droits des locataires ainsi que sur les modalités de transmission de l'avis et certains délais qui y sont associés. Les coordonnées pour communiquer avec le département Residential Tenancy de l'Office of Housing and Construction Standards sont également indiquées dans le formulaire.

Ainsi, la prise du règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement permettrait aux locataires du Québec d'avoir davantage d'informations dans ces avis, comme c'est le cas dans les provinces citées précédemment.

La ministre responsable de l'Habitation,

FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU