

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

Le 15 août 2025

TITRE : Projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le bail résidentiel constitue le point d'ancrage juridique de la relation entre un locataire et un locateur. Il permet d'informer les deux parties de leurs droits et de leurs obligations et de favoriser leur protection, notamment dans un contexte où l'utilisation de clauses contraires à l'ordre public constitue un enjeu. Il permet également de réduire les possibilités de litige en officialisant une entente claire entre les parties, par laquelle ces dernières conviennent, de manière éclairée, des conditions de leur bail.

La législation applicable relative à l'obligation d'utiliser le formulaire de bail obligatoire, ainsi que celle permettant de fixer le prix de vente au détail, est énoncée dans les textes suivants :

- La section IV du chapitre quatrième du titre deuxième du livre cinquième du Code civil du Québec (C.c.Q.), plus particulièrement :
 - L'article 1895 du C.c.Q., lequel précise que le bail ou l'écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement. L'article 1895.1 du C.c.Q. oblige le locateur à indiquer, dans l'annexe appropriée, la partie du loyer afférente au coût de chacun des services se rattachant à la personne même du locataire, lorsqu'ils sont inclus dans le bail. L'article 1892.1 du C.c.Q. établit pour sa part que ces services sont ceux visés dans le formulaire dont le contenu apparaît à l'annexe 6.
- La Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01) et plus particulièrement le paragraphe 5 de l'article 108 qui permet au gouvernement de prescrire, par règlement, l'utilisation obligatoire du formulaire de bail du Tribunal administratif (Tribunal) du logement ou de l'écrit produit par le Tribunal ainsi que d'en fixer le prix de vente au détail.
- Le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3) (Règlement) et plus particulièrement, les articles 1 à 3 prévoyant l'obligation d'utiliser le formulaire approprié du Tribunal dont le contenu obligatoire est reproduit aux annexes 1 à 7 du Règlement.

Ces annexes contiennent les divers formulaires de bail obligatoires qui sont prévus dans les cas :

- D'un logement que loue une personne aux études d'un établissement d'enseignement (annexe 1).
- D'un logement à loyer modique (annexe 2).

- D'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile (annexe 3).
- D'un logement qui n'est pas visé par les paragraphes précédents et qui est loué par une coopérative (annexe 4).
- De tout autre logement (annexe 5).
- D'un écrit obligatoire prévu en cas de bail verbal (annexe 7).

De plus, une annexe (annexe 6) est prévue pour les services additionnels qui sont offerts au locataire.

Au cours des dernières années, les lois annuelles suivantes ont modifié les droits et les obligations du locateur et du locataire d'un bail de logement :

- Sanctionnée le 10 juin 2016, la Loi visant à renforcer la lutte contre la transphobie et à améliorer notamment la situation des mineurs transgenres (2016, chapitre 19) (projet de loi n° 103).
- Sanctionnée le 10 juin 2016, la Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés (2016, chapitre 21) (projet de loi n° 492).
- Sanctionnée le 21 juin 2018, la Loi sur le cannabis (L.C. 2018, chapitre 16).
- Sanctionnée le 12 juin 2018, la Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière (2018, chapitre 19)
- Sanctionnée le 1^{er} novembre 2019, la Loi resserrant l'encadrement du cannabis (2019, chapitre 21).
- Sanctionnée le 10 juin 2022, la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation (2022, chapitre 25) (projet de loi n° 37).
- Sanctionnée le 13 décembre 2023, la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace (2023, chapitre 24) (projet de loi n° 15).
- Sanctionnée le 21 février 2024, la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2) (projet de loi n° 31).
- Sanctionnée le 6 juin 2024, la Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés (2024, chapitre 23) (projet de loi n° 65).

Ainsi, les propositions du présent projet de règlement visent essentiellement à intégrer les changements apportés par ces lois aux formulaires de bail obligatoires.

2- Raison d'être de l'intervention

Prix de vente au détail du formulaire de bail ou d'écrit en cas de bail verbal

Actuellement, l'article 5 du Règlement prévoit que les formulaires se vendent en double exemplaire au prix de vente au détail maximal de 1,99 \$, taxes en sus. Ce montant n'a toutefois jamais été actualisé depuis 1996 pour tenir compte de l'augmentation des coûts de production des formulaires.

Mentions aux formulaires de bail obligatoires et à l'annexe 6

Les formulaires de bail obligatoires et l'annexe 6 comportent de l'information juridique pertinente afin de permettre aux parties d'être informées de leurs droits et leurs obligations en vertu de la loi. Certaines de ces mentions devraient être modifiées afin de refléter les changements législatifs survenus au cours des dernières années, à savoir :

- Le projet de loi n° 103 a modifié la Charte des droits et libertés de la personne afin d'y prévoir une protection explicite contre la discrimination fondée sur l'identité ou l'expression de genre.
- Le projet de loi n° 492 a modifié par ailleurs les conditions de la reprise de logement et de l'éviction prévues au C.c.Q. afin de protéger les droits des aînés. Le projet de loi n° 65 a modifié de nouveau ces conditions.
- Le projet de loi n° 37 a apporté les modifications qui suivent à l'égard des logements auparavant destinés aux aînés et ayant fait l'objet d'un changement d'affectation, tout en demeurant à des fins de logement locatif :
 - Le délai d'exemption de cinq ans contre les recours en fixation de loyer et en modification des conditions du bail auprès du Tribunal a été abrogé;
 - Le loyer du premier bail suivant le changement d'affectation doit correspondre à celui exigé dans le précédent bail, en y soustrayant le coût des services, accessoires, dépendances et autres avantages qui ne sont plus offerts;
 - Un locateur ne peut pas évincer un locataire pour un motif de changement d'affectation, à moins qu'il lui ait préalablement offert de demeurer dans son logement, à certaines conditions.
- Le projet de loi n° 31 a apporté des changements concernant les logements nouvellement construits ou qui ont changé d'affectation récemment afin que le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.
- Également, le projet de loi n° 31 a modifié plusieurs droits et obligations relatifs à la cession de bail et à la sous-location, en ce sens que :
 - 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;
 - Le bail peut ne pas être reconduit si celui-ci a été sous-loué pendant plus de 12 mois;
 - Le locateur peut refuser de consentir à la cession de bail 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.
- En matière d'éviction, le projet de loi n° 31 a modifié certaines modalités, soit :
 - Le montant de l'indemnité que le locateur doit verser au locataire lorsqu'il l'évince;
 - L'ajout d'une présomption que le locataire ayant reçu un avis d'éviction de son logement est réputé l'avoir refusé s'il omet de répondre dans le délai imparti.
- Le projet de loi n° 15 ainsi que des modifications apportées au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés ont entraîné des changements à la numérotation de plusieurs articles en matière de santé et de services ainsi qu'à la classification des résidences privées pour aînés.

Ajout d'une condition

La Loi sur le cannabis visant, depuis le 17 octobre 2018, à décriminaliser certaines activités liées au cannabis, notamment en matière de possession, de production, de distribution, de vente, d'importation et d'exportation, ainsi que la Loi encadrant le cannabis, et modifiée par la Loi resserrant l'encadrement du cannabis, resserrant notamment les restrictions d'usage de cette substance, doivent être prises en considération dans le cadre de l'établissement de règles contractuelles claires régissant les rapports entre locateurs et locataires. Bien que l'inclusion d'une clause relative au droit de fumer soit une pratique déjà répandue, les formulaires de bail obligatoires ne prévoient aucun espace structuré à cette fin.

Bail d'un logement destiné à une personne aux études

Le projet de loi n° 31 permet désormais la location à des personnes aux études, par un propriétaire reconnu conformément à un règlement du gouvernement, de logements assujettis aux dispositions particulières applicables au bail d'un logement destiné à une personne aux études. Un formulaire de bail dans un établissement d'enseignement est actuellement prévu à l'annexe 1 du Règlement.

Formulaires de bail existants

Certaines entreprises, comme les dépanneurs, assurent la distribution des formulaires de bail obligatoires. Or, à l'entrée en vigueur du règlement, les formulaires déjà en inventaire deviendraient caducs, empêchant ainsi leur vente.

Par ailleurs, la production et la distribution des nouveaux formulaires papier peuvent nécessiter des délais considérables, soit un peu moins d'un an, alors qu'une version électronique pourrait être rendue disponible plus rapidement.

3- Objectifs poursuivis

Les modifications proposées visent à assurer la cohérence du Règlement avec les changements législatifs des dernières années. Elles auraient pour effet d'actualiser les formulaires de bail obligatoires ainsi que leur prix de vente au détail.

Elles permettraient de mieux informer les locateurs et les locataires de leurs droits et leurs obligations en leur permettant de disposer d'une information complète et à jour à même le formulaire de bail utilisé. D'autres modifications de forme et de contenu viseraient par ailleurs à rendre l'utilisation des formulaires plus conviviale.

Une disposition transitoire est également proposée pour permettre l'utilisation des formulaires actuels pendant une période d'un an suivant la date de l'entrée en vigueur du règlement. Cela assurerait l'accessibilité à des formulaires de bail, notamment en format papier, pour les locateurs et locataires pendant cette période.

4- Proposition

Il est proposé d'apporter les modifications nécessaires au Règlement et à ses annexes 1 à 7, afin d'y intégrer les modifications apportées par les divers changements législatifs des dernières années.

Modifications au Règlement

- Modifier à l'article 1 le paragraphe 1^o du premier alinéa pour « à l'annexe 1, lorsqu'il s'agit d'un logement que loue une personne aux études d'un établissement d'enseignement ou d'un propriétaire qui a obtenu, pour l'immeuble dans lequel le logement est situé, la reconnaissance prévue à l'article 1979 du Code civil. ».
- Modifier l'article 5 afin que le prix de vente au détail maximal des formulaires de bail ou d'écrit en cas de bail verbal soit fixé à 2,99 \$, taxes en sus.

Modifications aux formulaires de bail obligatoires et à l'annexe 6

- Intégrer, à la section E, une clause relative au droit ou non de fumer.
- Intégrer, à la section F des mentions voulant que :
 - Le locateur doit indiquer dans le bail le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné;
 - Si le locateur a omis d'indiquer ce loyer maximal, le locateur ou le locataire peut faire fixer le loyer ou modifier d'autres conditions du bail par le Tribunal;
 - Les règles présentes à cette section ne s'appliquent pas à un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services se rattachant à la personne même du locataire ayant subi les conséquences d'un changement d'affectation.
- Insérer, à la section G, des mentions à l'effet que :
 - Si aucun loyer n'a été payé au cours des douze mois précédant le début du bail, le locateur doit indiquer le dernier loyer payé;
 - Une indication spécifiant que le locateur doit remettre un avis indiquant le loyer du bail précédent lors de la conclusion du premier bail suivant un changement d'affectation d'un logement qui était auparavant destiné aux aînés.
- Insérer, dans la section « MENTIONS », des formulaires pertinents, les informations relatives à/au/aux :
 - La protection contre la discrimination fondée sur l'identité ou l'expression de genre;
 - Un changement d'affectation d'un logement où sont offerts à des aînés des services rattachés à la personne;
 - Les conditions de la reprise de logement et de l'éviction à l'égard de certains locataires aînés;
 - Refus de la cession de bail pour un motif autre que sérieux par le locateur;
 - La non-reconduction du bail si celui-ci a été sous-loué pendant plus de 12 mois;
 - L'interdiction d'exiger une contrepartie pour la cession de son bail ou de sous-louer son logement à un montant supérieur au loyer versé au locateur.
- Insérer, à l'annexe 6, des mentions pour tenir compte de :
 - L'édiction de la Loi sur la gouvernance du système de santé et des services sociaux;

- De la nouvelle classification introduite au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés.

Modifications au formulaire de bail obligatoire dans un établissement d'enseignement

- L'information, dans la section « MENTIONS », relative au maintien dans les lieux, la sous-location et la cession dans les logements destinés aux personnes aux études.
- Des ajustements pour refléter la mise en œuvre d'une reconnaissance des locateurs pouvant louer des logements destinés aux personnes aux études.

Des modifications de forme sont également proposées afin de rendre l'utilisation des formulaires de bail plus conviviale.

Disposition transitoire concernant les formulaires de bail existants

Afin de faciliter l'écoulement des inventaires de formulaires de bail déjà en circulation, une disposition transitoire est proposée pour permettre leur utilisation pour une période d'un an suivant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les nouveaux formulaires de bail pourraient également être utilisés lorsque disponibles.

5- Autres options

En utilisant le formulaire de bail obligatoire ainsi que, si requis, les documents d'accompagnement fournis par le Tribunal, les locateurs s'assurent de se conformer à l'ensemble des exigences relatives aux derniers changements législatifs, ce que le Règlement et les formulaires de bail actuels ne permettent présentement pas de faire. Les autres modifications proposées consistent en des mesures visant à améliorer la forme et le contenu des formulaires de bail obligatoires prévu au Règlement.

Ainsi, aucune autre option n'a été envisagée.

6- Évaluation intégrée des incidences

Les modifications proposées visent à fournir aux citoyens l'information juridique pertinente à jour afin de leur permettre de conclure, en toute connaissance de cause, un contrat de location conforme aux nouvelles dispositions législatives affectant leurs droits et leurs obligations.

Elles visent de plus à éviter des conflits et des litiges judiciaires en jouant un rôle préventif accru grâce à une description précise des mentions prévues au bail ainsi qu'à l'ajout d'un espace structuré permettant de prévoir des conditions et restrictions liées à une interdiction de fumer. Ces modifications permettraient d'assurer la remise des mentions obligatoires actualisées au locataire ainsi qu'à clarifier la relation contractuelle entre les parties, notamment eu égard à la législation en matière de décriminalisation de la possession et de l'usage du cannabis.

Les impacts du projet de règlement sur les entreprises sont présentés dans l'analyse d'impact réglementaire jointe au présent mémoire. Ces impacts seraient néanmoins minimisés par le remboursement, par Les Publications du Québec, du coût des formulaires qui n'auraient pas été écoulés ainsi que l'augmentation du prix de vente au détail des formulaires qui hausserait la marge de profit des détaillants.

Le projet de règlement aurait par ailleurs un certain impact sur l'environnement puisque les formulaires déjà imprimés et devenus désuets après la période de transition ne pourront plus être commercialisés et devront être recyclés.

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

Les Publications du Québec ont été consultées afin de déterminer le délai de réalisation des travaux requis pour l'édition, la mise en marché et la commercialisation des formulaires de bail conformément à l'entente à cet effet les liant au Tribunal. Elles ont également proposé l'augmentation du prix de vente au détail à 2,99 \$ pour leur permettre de mieux couvrir les frais de production des formulaires.

Le ministère de la Santé et des Services sociaux a aussi été consulté concernant les dispositions relatives aux résidences privées pour aînés.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Après l'entrée en vigueur du présent règlement, les Publications du Québec devront procéder aux travaux requis en vue du retrait du marché des formulaires de bail désuets après la période de transition ainsi que de l'édition, de la mise en marché et de la commercialisation des nouveaux formulaires de bail.

Le Tribunal rendra également disponible une version électronique des différents formulaires de bail afin de permettre une solution sans-papier facilitant et simplifiant la conclusion d'un bail au bénéfice des locateurs et des locataires.

Il est souhaité que l'entrée en vigueur du présent règlement se fasse avant le 1^{er} janvier 2026, soit avant la période intensive de signature de baux pour l'année 2026 (janvier à juin).

9- Implications financières

La production des formulaires de bail obligatoires serait financée par leur vente et n'engendrerait pas de coût supplémentaire pour le gouvernement. Les Publications du Québec devront toutefois assumer certains coûts afin de rembourser les détaillants et de disposer des formulaires non écoulés et devenus désuets.

10- Analyse comparative

L'ensemble des provinces et des territoires du Canada recommandent l'utilisation d'un formulaire de bail de logement type, développé par leur gouvernement. Certaines provinces, telles que l'Ontario et l'Île-du-Prince-Édouard, ont rendu obligatoire l'usage d'un formulaire standard.

La ministre responsable de l'Habitation,

FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU