

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

Le 16 juillet 2025

TITRE : Projet de règlement modifiant le 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.

Ce projet de loi prévoyait notamment des dispositions permettant au gouvernement de prendre un règlement pour prescrire tout contenu à l'avis de modification du bail d'un logement.

Dans ce contexte, le Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement a été édicté le 4 décembre 2024.

Un projet de règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer a par ailleurs été publié à la *Gazette officielle du Québec* le 16 avril 2025. Durant la période de consultation publique, plusieurs commentaires ont été reçus d'organismes représentant les résidences privées pour aînés (RPA) ou encore les locataires de celles-ci, notamment en ce qui a trait aux informations mises à la disposition des locataires.

2- Raison d'être de l'intervention

Les RPA ont comme particularité d'offrir des services rattachés à la personne. Ces services peuvent varier selon la catégorie de RPA :

- Catégorie 1 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but non lucratif, où sont offerts différents services destinés à des personnes âgées autonomes et compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs.
- Catégorie 2 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but lucratif, où sont offerts différents services destinés à des personnes âgées autonomes et compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs.
- Catégorie 3 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but lucratif ou non, où sont offerts différents services destinés à des personnes âgées semi-autonomes et compris dans au moins :
 - Une des quatre catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs; et

- Une des deux catégories de services suivantes : services d'assistance personnelle ou soins infirmiers.
- Catégorie 4 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but lucratif ou non, où sont offerts des services d'assistance personnelle et des soins infirmiers destinés à des personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle physique ou cognitive modérée à sévère ainsi que des services compris dans au moins une des quatre catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs.

Or, lors de la modification du bail d'un logement situé dans une RPA, le montant indiqué pour l'augmentation du loyer englobe actuellement la part concernant la jouissance du logement et celle concernant les frais rattachés à la personne.

Le contenu obligatoire de l'avis de modification d'un bail de logement ne fait actuellement pas de distinction entre ces deux catégories qui sont pourtant soumises à des pourcentages d'augmentation différents. Cette situation entraîne une certaine opacité quant à la part de l'augmentation du loyer qui est attribuable aux services rattachés à la personne.

Dans le souci d'assurer une transparence accrue, il est proposé de modifier le Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement afin de prévoir que cet avis doit présenter de façon distincte la portion de l'augmentation attribuable à la jouissance du logement et celle qui découle des services rattachés à la personne.

3- Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la présente proposition sont les suivants :

- Mieux informer les locataires aînés.
- Offrir une meilleure protection aux locataires aînés.
- Favoriser l'équilibre dans les relations entre locateurs et locataires de RPA.
- Permettre aux locataires de prendre une décision éclairée quant au renouvellement ou non de leur bail.

4- Proposition

Le projet de règlement propose que du contenu obligatoire soit ajouté dans l'avis écrit transmis à un locataire lorsqu'il y a une modification du bail d'un logement. Ainsi, le projet de règlement prévoirait l'obligation d'inclure le montant ou le pourcentage correspondant à l'augmentation de la partie du loyer afférente au coût des services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire.

5- Autres options

Il a été envisagé de modifier le Code civil du Québec (C.c.Q.) pour ajouter cette nouvelle obligation. Or, cette avenue n'a pas été retenue, considérant qu'il était possible de modifier

le Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement afin d'y inclure une nouvelle mention.

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 ce sont majoritairement des personnes âgées qui sont locataires de RPA, la modification réglementaire permettrait de mieux protéger les plus vulnérables.

De plus, dépendamment des circonstances considérées en vertu du C.c.Q., les locateurs de RPA pourraient ne pas pouvoir se prévaloir du recours en fixation de loyer lorsque l'avis ne présenterait pas les augmentations distinctement pour la jouissance du logement et les frais rattachés à la personne. Ainsi, dans certains cas de non-respect des nouvelles exigences, les locataires de RPA seraient protégés lorsque l'information nécessaire à leur prise de décision n'est pas complète.

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

Le ministère de la Santé et des Services sociaux et le Tribunal administratif du logement ont été consultés.

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

La proposition n'a pas d'incidence financière pour le gouvernement.

10- Analyse comparative

En Ontario, le locateur d'un logement situé dans une maison de soins qui souhaite augmenter le loyer et le prix des services en matière de soins et de repas doit utiliser un formulaire spécifique pour signifier au locataire son intention d'augmenter le loyer. Ce formulaire prévoit la présentation distincte des informations relatives aux services et aux repas d'une part, et au loyer d'autre part.

Ainsi, cette modification du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement permettrait aux locataires de RPA du Québec d'avoir accès à des informations plus précises, comme c'est le cas en Ontario.

La ministre responsable de l'Habitation,

FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU