

DE : Madame Caroline Proulx
Ministre responsable de l'Habitation

Le 28 janvier 2026

TITRE : Projet de loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le gouvernement du Québec, par le biais de la Stratégie québécoise en habitation – Bâtir ensemble pour mieux se loger, s'engage à répondre aux défis croissants du logement en adoptant une approche concrète, concertée et évolutive. En effet, la Stratégie met de l'avant un effort collectif de tous les acteurs de l'habitation pour faire face à la crise actuelle du logement afin d'atteindre, à terme, un marché résidentiel équilibré dans lequel chaque ménage peut se loger selon ses besoins tout en respectant ses moyens.

En cohérence avec la vision de la Stratégie québécoise en habitation – Bâtir ensemble pour mieux se loger, le gouvernement poursuit ses efforts pour gagner en agilité et en efficacité, en optimisant les façons de faire des différents acteurs de l'écosystème de l'habitation, notamment pour faciliter la construction de nouvelles habitations.

Par ailleurs, le rapport de mai 2025 du Vérificateur général du Québec (VGQ) dresse les constats suivants concernant l'accessibilité à des logements subventionnés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) :

1. Les informations que publie la SHQ, de même que les données dont elle fait le suivi, sont insuffisantes pour comprendre comment ses interventions répondent aux besoins des ménages québécois;
2. Plusieurs ménages habitent des logements subventionnés alors que leur situation actuelle ne respecte pas les critères d'admissibilité aux programmes;
3. Le processus d'accès aux logements subventionnés est complexe pour les ménages et les critères de sélection sont parfois inadéquats au regard des objectifs des programmes ou discutables sur le plan de l'équité;
4. La difficulté à démarrer rapidement la construction de nouveaux logements ne favorise pas l'atteinte des objectifs de la SHQ.

Dans ce contexte, le présent mémoire propose d'abord l'édiction de la Loi visant à favoriser l'accès au logement. En plus d'y prévoir les règles particulières applicables aux logements à loyer abordable, cette loi jette les bases en vue de la mise en place d'un guichet pour les demandes de location pour ce type de logements ainsi que pour ceux à loyer modique.

En outre, le mémoire propose des mesures pour optimiser l'intervention gouvernementale, notamment en prévoyant de nouveaux leviers pour la SHQ ainsi que la gestion des immeubles excédentaires de l'État.

Le projet de loi propose également de bonifier et de préciser certaines dispositions du Code civil du Québec (C.c.Q.) concernant les copropriétés divises et le bail d'un logement destiné à une personne aux études. Enfin, le projet de loi vise à accroître l'efficacité du Tribunal administratif du logement (TAL) en proposant certaines modifications à son fonctionnement.

2- Raison d'être de l'intervention

2.1. Édicter la Loi visant à favoriser l'accès au logement

Encadrement du logement à loyer abordable

La location de logements à loyer abordable, actuellement qualifiés de logements à loyer modeste dans la Loi sur la Société d'habitation du Québec (LSHQ), s'effectue selon les règles usuelles en matière de logement. Toutefois, aucun mécanisme n'est en place pour faciliter leur accès à tous les citoyens, pour en assurer l'attribution et pour en effectuer adéquatement le suivi, notamment au regard des revenus des ménages.

Le rapport de 2019 du VGQ soulignait d'ailleurs que la notion de revenu modeste n'est pas contraignante pour les organismes exploitant ce type de logement et n'agit qu'à titre de balise dans la sélection des ménages qui occuperont ces logements. Sans intervention législative et réglementaire, il n'est donc pas possible de conserver un contrôle sur les conditions de location des logements dont la réalisation a été rendue possible par des fonds publics. En effet, ces logements sont assortis de conventions d'exploitation ayant une durée déterminée, lesquelles encadrent partiellement l'attribution et les conditions de location des logements. Or, cet encadrement se termine lorsque les conventions s'éteignent. Il est donc souhaité de baliser la gestion des logements à loyer abordable afin de s'assurer que le bon ménage occupe le bon logement.

En outre, en 2020, le VGQ revenait à la charge en précisant dans son rapport que « le programme AccèsLogis Québec ne s'inscrit pas dans une stratégie d'intervention permettant à la SHQ de s'assurer d'une utilisation judicieuse de ses programmes d'aide aux ménages locataires ». Il en est de même dans son rapport de 2025 dans lequel le VGQ constatait des lacunes dans la validation requise par les organismes quant à l'admissibilité des ménages habitant des logements subventionnés.

Face à ces enjeux, plusieurs acteurs du secteur du logement social et communautaire ont soulevé le besoin de mettre en place un outil, tel un guichet, permettant de centraliser les demandes pour des logements subventionnés et d'en assurer un traitement équitable.

Guichet de demandes de location

Comme le souligne le rapport du VGQ publié en mai 2025, il existe plus de 1 700 organismes qui administrent l'accès aux logements subventionnés par la SHQ. Pour obtenir l'un de ces logements, les ménages doivent faire des demandes auprès de divers organismes qui ont tous des procédures administratives différentes.

Les ménages doivent donc multiplier les demandes, le partage de leurs renseignements personnels et s'adapter aux processus et aux outils mis en place par chacun de ces organismes. De plus, les informations véhiculées, les délais d'attente et certains critères de sélection varient d'un organisme à l'autre, créant une iniquité entre les demandeurs.

Par ailleurs, chaque locateur doit tenir son propre registre de demandes de location ainsi que sa liste d'admissibilité et est responsable de l'attribution des logements. Il est donc difficile pour la SHQ d'avoir une vue d'ensemble et d'assurer un suivi serré des processus d'attribution des logements et du respect des dispositions prévues au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, comme le constate le VGQ dans son rapport.

Aussi, un nombre important de ménages demeurent sur les listes d'attente de plusieurs organismes. La fiabilité de ces listes est donc souvent remise en question, et ce, d'autant plus que les organismes ne procèdent pas toujours à leur mise à jour annuelle.

2.2. Optimiser l'intervention gouvernementale en habitation

Gestion d'immeubles municipaux par un office d'habitation

La LSHQ prévoit qu'un office d'habitation (OH) peut administrer les immeubles appartenant à la SHQ ou à un organisme à but non lucratif (OBNL) ou une coopérative, dont la gestion lui est confiée à la suite d'une entente intervenue avec la SHQ ou l'organisme. Or, il n'est pas prévu que les OH puissent administrer les immeubles appartenant aux municipalités locales ou aux municipalités régionales de comté (MRC) qui souhaiteraient leur en confier l'administration, bien que les OH soient les agents des municipalités. Par ailleurs, les dispositions actuelles ne prévoient pas non plus que les OH puissent administrer les immeubles appartenant à tout autre organisme lorsque cet immeuble a fait l'objet d'une aide financière en matière d'habitation.

Réalisation et exploitation par la SHQ d'immeubles d'habitation

Bien que la SHQ n'ait pas comme objectif de remplacer ses partenaires dans la réalisation et l'exploitation d'un parc immobilier, il survient des situations particulières et exceptionnelles où cette option pourrait être la plus avantageuse (locataires à besoins particuliers, régions éloignées). De plus, même si la majorité des immeubles locatifs sont bien gérés, il y a des situations où les logements ont été négligés. Malheureusement, dans certaines situations, la dégradation est telle que les logements ne sont plus sécuritaires et que la mise à niveau ne peut être effectuée sans une subvention de la SHQ.

Même si la SHQ préfère généralement corriger la situation avec les partenaires en place, la reprise hypothécaire peut être l'option la plus appropriée s'il est estimé que ceux-ci ne sont pas en mesure de corriger efficacement la situation. La reprise et l'exploitation temporaire d'immeubles d'habitation peuvent être la solution privilégiée.

Par ailleurs, dans un objectif de densification, il pourrait être opportun pour la SHQ, de réaliser des projets pilotes avec des immeubles lui appartenant ou qu'elle acquerrait.

Pouvoir d'aliénation des immeubles excédentaires

Sanctionnée le 21 février 2024, la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation accorde aux ministres et aux organismes publics des réseaux de la santé, de l'éducation primaire, secondaire et de l'enseignement collégial le pouvoir d'aliéner tout immeuble excédentaire dont ils sont propriétaires, à titre gratuit ou onéreux, à une coopérative d'habitation, un OBNL ou un OH, afin qu'il soit utilisé à des fins de logements sociaux, abordables ou étudiants. Ce pouvoir exceptionnel d'une durée de cinq ans permet de déroger aux règles usuelles d'aliénation des immeubles gouvernementaux.

Le 17 janvier 2025, le Répertoire des immeubles excédentaires de l'État propices au logement social, abordable ou étudiant a été dévoilé. Le Répertoire se veut un outil évolutif, dans lequel des immeubles seront graduellement ajoutés.

Afin d'optimiser la contribution des immeubles excédentaires de l'État à l'accroissement de l'offre résidentielle, il est proposé d'élargir la portée du pouvoir afin de permettre les aliénations aux bénéfices d'autres acteurs, par exemple les promoteurs privés et les municipalités, et ce, sous certaines conditions.

2.3. Bonifier et préciser certaines dispositions du C.c.Q.

Copropriété divise

Le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise est entré en vigueur le 14 août dernier. Il prévoit, entre autres, des modalités de tenue et de révision d'un carnet d'entretien ainsi que les normes relatives à l'étude du fonds de prévoyance d'une copropriété divise. Or, lors de la période de consultation sur le projet de règlement, la SHQ a reçu des propositions de modifications de la part de citoyens et d'experts du milieu qui nécessiteraient des modifications législatives aux habilitations réglementaires actuellement prévues au C.c.Q., notamment afin de les exempter ou de moduler les obligations en fonction d'autres critères de la copropriété que ses caractéristiques.

Fixation de loyer pour les logements abordables

Le C.c.Q. prévoit que le locataire et le locateur d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peuvent exercer de recours en fixation de loyer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Néanmoins, dans la grande majorité des projets incluant du logement à loyer abordable, les conventions de financement signées avec la SHQ prévoient déjà que les loyers fixés pendant les cinq premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximums qu'elle établit. Pour les autres logements non conventionnés, l'exemption à la fixation de loyer pourrait compromettre l'abordabilité des loyers.

Bail d'un logement destiné à une personne aux études

Le C.c.Q. prévoit que le gouvernement peut déterminer, par règlement, les modalités selon lesquelles un propriétaire peut être reconnu pour l'application des dispositions particulières au bail d'un logement destiné à une personne aux études prévues au C.c.Q. Le Règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études est entré en vigueur le 24 avril 2025.

Or, les dispositions actuelles du C.c.Q. nécessitent d'être clarifiées à l'égard de certaines obligations de la personne aux études et du propriétaire reconnu, notamment quant à la validation du statut d'études à temps plein ou dans le cas où le propriétaire perdrait sa reconnaissance. Pour éviter de futurs litiges entre les propriétaires reconnus et leurs locataires, il y a lieu de venir préciser le cadre légal qu'ils doivent appliquer. De plus, certaines modifications visent à assurer une harmonisation de ce cadre légal avec les protections existantes pour un bail de logement standard.

2.4. Accroître l'efficacité du TAL

Limitation procédurale

La Loi sur le Tribunal administratif du logement (LTAL) permet au TAL d'imposer une limitation procédurale à une partie qui entend se soustraire à l'exécution d'une décision, et de condamner une partie à des dommages punitifs si le recours est jugé abusif. Ces pouvoirs sont cependant liés uniquement à l'exercice d'un recours, et seulement lorsque la partie entend se soustraire à l'exécution d'une décision. Ils sont ainsi limités aux défendeurs condamnés et, pour ainsi dire, aux recours en rétractation.

Il est souhaitable de permettre au TAL d'élargir l'exercice de certains de ces pouvoirs à tout acte de procédure abusif ou un comportement vexatoire ou quérulent, et ce, sans égard au fait que les agissements de la partie ont été commis uniquement dans l'intention de se soustraire à l'exécution d'une décision. En effet, plusieurs incidents d'instance ou comportements (mauvais usage ou usage excessif de la procédure), qu'ils soient le fait de locataires ou de locataires, peuvent mener à un détournement des fins de la justice (désistement, citations à comparaître abusives, actes de procédure utilisés à des fins stratégiques ou douteuses en vue de nuire) et à l'utilisation injustifiée des ressources du TAL.

Procédure de récusation

La procédure de récusation d'un membre du TAL est plus longue et plus complexe que celle appliquée au sein des deux autres grands tribunaux administratifs du Québec. En effet, contrairement à la Loi instituant le Tribunal administratif du travail et à la Loi sur la justice administrative, la LTAL limite les motifs permettant la récusation d'un membre et ne prévoit pas la procédure applicable lorsqu'une partie demande la récusation d'un membre, outre que cette demande doit être faite par écrit. Au sein du Tribunal administratif du travail et du Tribunal administratif du Québec (TAQ), une procédure simple, selon laquelle la demande de récusation est adressée par écrit au président du Tribunal et décidée par celui-ci, un vice-président ou un membre désigné, est prévue.

Fermeture automatique d'un dossier

La LTAL prévoit qu'une demande devient périmée et que le TAL ferme le dossier lorsque le demandeur fait défaut de déposer une preuve de notification de la demande et sa liste des pièces dans les 45 jours de l'introduction de la demande. Lors de l'adoption de cette obligation en 2019, l'objectif était d'éviter les remises d'audiences causées par le manque de préparation des parties.

Toutefois, après quelques années d'application, les inconvénients semblent en outrepasser les bienfaits. D'une part, l'application de cette obligation dans un contexte d'augmentation du volume de dossiers présentés au TAL génère un fardeau supplémentaire pour ce dernier. D'autre part, les techniciens aux renseignements du TAL doivent consacrer du temps pour gérer les difficultés d'application de cette obligation plutôt que d'offrir des services de renseignements. Elle ajoute également d'un fardeau administratif pour tous les demandeurs, autant les personnes morales que physiques.

Rectification d'une décision

La LTAL prévoit qu'une décision peut, en certaines circonstances, être rectifiée d'office ou à la demande d'une partie, tant que la décision n'a pas été inscrite en appel ou en révision ou tant que l'exécution n'a pas été commencée. Seul le membre qui l'a rendue peut rectifier une décision. Or, il arrive qu'une demande de rectification soit reçue alors que le membre qui a rendu la décision est empêché d'agir ou a cessé d'exercer ses fonctions, ce qui a pour effet d'empêcher la rectification de la décision et peut donc, dans certains cas, avoir d'importantes conséquences pour les parties, comme susciter des enjeux d'exécution de la décision.

Processus de conciliation

Le TAL est régulièrement saisi de demandes dont l'objet en litige est de peu de valeur ou qui présentent des questions qui se règlent aisément par voie de conciliation, telles que les demandes en fixation de loyer. Bien que des offres soient transmises aux parties, celles-ci demeurent libres de se prêter à un processus de conciliation devant les conciliateurs du TAL. Or, il arrive fréquemment pour ce type de dossiers, qu'au jour de l'audience, les parties démontrent de l'ouverture à discuter. Elles se retrouvent alors à le faire pour la première fois devant le juge administratif ou le greffier, plutôt que dans le cadre d'un processus régulier de conciliation. Ainsi, du temps qui devrait normalement être utilisé pour la tenue d'audiences se voit plutôt être utilisé à des fins de conciliation par les juges administratifs et les greffiers spéciaux du TAL.

De plus, certains groupes de pression invitent les locataires à refuser la conciliation sous prétexte que ce processus serait désavantageux pour eux, les locataires étant représentés par des avocats ou par du personnel habitué de se présenter devant le TAL. Cela a pour effet de mener des litiges en audience alors que ceux-ci se prêtaient aisément à la conciliation. Notons que tant les locataires que les locateurs peuvent être représentés et assistés par un tiers de confiance dans le cadre du processus de conciliation, et que les conciliateurs sont des professionnels assujettis à un code de déontologie dont le rôle consiste notamment à assurer l'équité du processus de conciliation.

Activités didactiques

L'article 13 de la LTAL prévoit que les membres à temps plein du TAL doivent s'occuper exclusivement du travail du Tribunal et des devoirs de leurs fonctions. Ainsi, contrairement aux membres du Tribunal administratif du travail et du TAQ, les membres à temps plein du TAL ne sont pas autorisés à exercer des activités didactiques rémunérées tels qu'enseigner à l'École du Barreau du Québec. Cette restriction désavantage indûment les membres du TAL et peut nuire à l'attractivité de celui-ci. De plus, un candidat nommé alors qu'il exerce des activités didactiques est contraint de cesser ses activités en cours de session. À défaut, son entrée en fonction doit être retardée, entraînant ainsi la vacance d'un poste de membre du TAL et, lors de la nomination simultanée de plusieurs candidats, des frais supplémentaires de formation.

3- Objectifs poursuivis

Le projet de loi propose des modifications législatives afin de :

3.1. Édicter la Loi visant à favoriser l'accès au logement

- Simplifier et assurer un accès équitable aux logements à loyer modique et à loyer abordable;
- Obtenir en temps réel un portrait juste des besoins en matière de logements à loyer modique ou à loyer abordable au Québec, et ainsi mieux répondre aux besoins des ménages;
- Assurer un meilleur suivi de l'attribution de ces logements.

3.2. Optimiser l'intervention gouvernementale en habitation

- Permettre aux municipalités, aux MRC et aux organismes d'optimiser leurs ressources en confiant la gestion de leurs immeubles d'habitation à un organisme qui détient déjà l'expertise en la matière;
- Améliorer l'agilité et l'efficacité des interventions de la SHQ;
- Maximiser le potentiel de développement résidentiel des immeubles excédentaires de l'État.

3.3. Bonifier et préciser certaines dispositions du C.c.Q.

- Alléger le fardeau administratif de certaines copropriétés divisées;
- Assurer l'abordabilité du loyer d'un logement abordable situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent;
- Assurer un meilleur équilibre entre les droits des personnes aux études et des propriétaires reconnus.

3.4. Accroître l'efficacité du TAL

- Améliorer le fonctionnement du TAL;
- Réduire les délais relatifs aux demandes de récusation d'un membre du TAL;
- Favoriser la conciliation entre les parties;
- Accroître l'attractivité des fonctions de membres du TAL.

4- Proposition

4.1. Édicter la Loi visant à favoriser l'accès au logement

4.1.1. Prévoir les règles particulières applicables aux logements à loyer abordable

D'abord, il est proposé d'inclure la notion de logement à loyer abordable dans la loi à édicter. Les logements ainsi définis seraient réservés à la location par des ménages dont l'admissibilité serait basée sur leurs revenus. Ceux-ci devraient être inférieurs ou égaux au seuil de revenu modeste prévu par règlement de la SHQ.

Il est de plus envisagé qu'une compensation soit perçue auprès des ménages occupant les logements à loyer abordable dans les cas où leurs revenus dépasseraient les seuils admissibles pour ce type de logement. L'objectif de cette compensation serait d'inciter ces ménages à libérer le logement qu'ils occupent afin qu'un ménage admissible puisse l'occuper. La loi particulière prévoirait un encadrement législatif complémentaire à l'habilitation réglementaire relative à la compensation donnée à la SHQ par la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation, sanctionnée le 10 juin 2022. Par ailleurs, un locataire d'un logement à loyer abordable ne pourrait pas sous-louer son logement.

Aussi, les exigences pour déposer une demande de logement à loyer abordable ou à loyer modique seraient définies par règlements de la SHQ. Il en serait de même pour les conditions et les modalités entourant l'attribution d'un tel logement.

La loi à édicter prévoirait néanmoins les recours possibles auprès du TAL pour le ménage lors des situations suivantes :

- L'inscription de sa demande est refusée;
- Sa demande n'a pas été traitée conformément aux règlements;
- Il a été radié de l'un des registres de demande de location;
- Le locateur a attribué un logement à un ménage autre que celui qui y a droit en vertu des règlements;
- La compensation demandée par la SHQ n'est pas exigible;
- Il est en désaccord avec la modification de la durée ou d'une condition de son bail ou avec la résiliation de son bail;
- La réduction de son loyer, dû à un changement à la composition de son ménage ou à une diminution de ses revenus, est refusée.

Ces recours devraient être intentés devant le TAL dans le mois de la décision ou de l'attribution du logement, selon le cas. Il incomberait alors au responsable de la décision ou au locateur d'établir qu'il a agi conformément aux règlements.

De son côté, le locateur pourrait, lorsqu'un logement est attribué à la suite d'une fausse déclaration du locataire, demander au TAL la résiliation du bail ou la modification de certaines conditions du bail si, sans cela, le logement n'avait pas été attribué au ménage ou l'avait été à des conditions différentes. Ce recours devrait se faire dans les deux mois où le locateur a connaissance de la fausse déclaration.

Enfin, en matière de logement à loyer modique, la compétence du TAL serait dorénavant une compétence exclusive en première instance lors de :

- La cessation de la cohabitation avec le locataire ou en cas de décès de celui-ci;
- Une sous-location ou d'une cession de bail.

4.1.2. Habiller le gouvernement à désigner un organisme qui est responsable de mettre à la disposition du public un guichet pour les demandes de location de logements à loyer modique et de logements à loyer abordable

La loi à édicter habiliterait le gouvernement à désigner un organisme qui est responsable de mettre à la disposition du public, selon des conditions et des modalités prévues par règlement, un guichet permettant l'appariement de ménages souhaitant bénéficier d'un logement à loyer modique ou à loyer abordable à des locateurs. Celui-ci devrait tenir un registre distinct pour le logement à loyer modique de celui pour le logement à loyer abordable. Il dresserait, pour chacun de ces registres, une ou plusieurs listes d'admissibilité conformément aux règlements de la SHQ. Il y inscrirait le ménage sur chacune des listes pour lesquelles il est admissible selon les modalités prévues par règlement qui pourraient être différentes qu'il s'agisse du registre pour le logement à loyer abordable ou pour celui à loyer modique. Par règlements, la SHQ pourrait viser tout locateur devant adhérer au guichet selon les conditions et les modalités qui y seraient prévues.

4.2. Optimiser l'intervention gouvernementale en habitation

4.2.1. Permettre à un office d'habitation de gérer un immeuble appartenant à une municipalité ou, avec l'autorisation de la SHQ, tout autre immeuble ayant fait l'objet d'une aide financière en matière d'habitation

Il est proposé de modifier la LSHQ afin d'ajouter le pouvoir aux OH d'administrer les immeubles d'habitation appartenant à la SHQ, à une municipalité, à un OBNL, une coopérative ou, avec l'autorisation de la SHQ, administrer un immeuble d'habitation appartenant à tout autre organisme lorsque cet immeuble a fait l'objet d'une aide financière en matière d'habitation. La gestion devrait lui être confiée dans le cadre d'une entente conclue avec le propriétaire de l'immeuble visé.

4.2.2. Permettre à la SHQ de mettre en œuvre un projet pilote et de détenir, de conserver, d'administrer et d'exploiter certains immeubles d'habitation et de pourvoir à leur aménagement et ameublement

Il est proposé d'ajouter à la LSHQ des pouvoirs additionnels afin de permettre à la SHQ de :

- Détenir, conserver, administrer et exploiter un immeuble dont elle deviendrait propriétaire à la suite de l'exercice de son droit de préemption en vertu de la LSHQ ou à la suite de l'exercice de ses droits hypothécaires;
- Pourvoir à l'aménagement et à l'ameublement de cet immeuble et, à cette fin, acquérir, louer, entretenir et conserver tout bien meuble.

La SHQ devra exercer ces pouvoirs afin de réaliser ses objets, et ce, de manière temporaire, celle-ci devant viser l'aliénation de l'immeuble à plus long terme.

Il est également proposé d'accorder à la SHQ, avec l'autorisation du gouvernement, le pouvoir de mettre en œuvre un projet pilote ayant pour but d'expérimenter ou d'innover en matière d'habitation. Le gouvernement déterminerait les conditions du projet pilote, incluant sa durée et les modalités en vertu desquelles la SHQ pourrait le mettre en œuvre.

Dans le cadre d'un tel projet, la SHQ pourrait :

- Acquérir, construire, transformer, restaurer et rénover un immeuble;
- Détenir, conserver, administrer et exploiter l'immeuble ou en confier l'administration et l'exploitation à un office d'habitation;
- Pourvoir à l'aménagement et à l'ameublement de l'immeuble et, à cette fin, acquérir, louer, entretenir et conserver tout bien meuble;
- Communiquer, par directive, les normes et les règles applicables au projet pilote tels qu'établies par le gouvernement.

4.2.3. Élargir le pouvoir temporaire d'aliénation des immeubles excédentaires de l'État à des fins d'habitation afin de permettre les aliénations au bénéfice d'acquéreurs autres que des coopératives d'habitation, des OBNL et des offices d'habitation

Il est proposé d'élargir le pouvoir temporaire d'aliénation des immeubles excédentaires de l'État à des fins d'habitation afin de permettre une aliénation au bénéfice d'autres acquéreurs que ceux initialement visés par la mesure, par exemple des promoteurs privés et des municipalités.

Pour ces catégories d'acquéreurs, les immeubles ne pourraient être vendus qu'à titre onéreux et ne pourraient pas être cédés à titre gratuit. L'immeuble devrait être utilisé en tout ou en partie à des fins d'habitation.

Les obligations prévues au Règlement sur l'aliénation d'immeubles en vertu de l'article 92 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation s'appliqueraient. Toutefois, des modifications à ce règlement pourraient être apportées afin de prévoir des obligations particulières aux aliénations au bénéfice d'autres acquéreurs.

4.3. Bonifier et préciser certaines dispositions du C.c.Q.

4.3.1. Habiller le gouvernement à exempter certaines copropriétés divises des obligations relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance

Dans le cadre de la publication du projet de règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise à la *Gazette officielle du Québec* à l'automne 2024, plusieurs commentaires ont été transmis au gouvernement sur l'existence de copropriété ayant seulement un lot de terrain comme partie commune. Les responsabilités du conseil d'administration consistent alors à entretenir le terrain (ex. : tonte d'herbe et déneigement).

Ces copropriétés étant des copropriétés divises, les exigences d'établir et de faire réviser un carnet d'entretien et une étude du fonds de prévoyance par un professionnel s'appliqueraient dès lors que le règlement entrerait en vigueur. Or, en raison de la nature des parties communes de ces copropriétés, l'apport d'un professionnel, dont le travail consiste principalement à l'inspection et à l'évaluation immobilière, n'est pas requis.

Par conséquent, il est proposé que le gouvernement puisse, par règlement, soustraire certaines copropriétés aux obligations relatives au carnet d'entretien et à l'étude de fonds de prévoyance.

4.3.2. Habiller le gouvernement à moduler les normes relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance selon des critères autres que les caractéristiques de l'immeuble

L'habilitation réglementaire qui touche les normes sur le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance prescrit par le C.c.Q. prévoit présentement que le gouvernement peut les moduler en fonction des caractéristiques de l'immeuble.

Dans la pratique, il existe plusieurs types de copropriétés : horizontales, verticales ou par phases. Les copropriétés sont horizontales lorsque les parties privatives ne sont pas superposées. Elles peuvent avoir comme parties communes un terrain, une rue privée, une piscine ou un stationnement. Ce sont souvent des maisons individuelles, jumelées ou en rangées. Les copropriétés verticales sont les tours classiques, où les parties privatives sont superposées. Les copropriétés par phases ou concomitantes sont composées d'un ensemble de copropriétés verticales et peuvent avoir un terrain, des allées de circulation ou une piscine comme parties communes, selon le cas, comme évoqué par l'article 1083 du C.c.Q. Toutefois, ces copropriétés, n'ayant pas les mêmes parties communes qu'une copropriété verticale, ont toutes la même nature juridique et les articles du C.c.Q. sur la copropriété divise s'appliquent à ces cas.

Or, l'habilitation réglementaire qui permet de moduler les normes portant sur le carnet d'entretien et sur l'étude du fonds de prévoyance permet seulement d'établir des distinctions fondées sur les caractéristiques d'un l'immeuble.

La diversité des formes de copropriété justifie une modification de l'habilitation réglementaire actuelle pour permettre au gouvernement de moduler les normes du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance en fonction de certains autres critères, dont notamment la destination d'un immeuble. Le gouvernement aurait ainsi plus de latitude et

pourrait tenir compte des particularités des types de copropriétés, bien que celles-ci ne soient pas distinctes dans le C.c.Q.

4.3.3. Permettre qu'une partie des sommes prévues au fonds de prévoyance puisse être placée à long terme

L'article 1071 du C.c.Q. prévoit actuellement que le fonds de prévoyance doit être disponible à court terme. Selon certaines interprétations, cette précision a pour effet d'empêcher la copropriété divise de faire des placements à long terme des sommes prévues à ce fonds. Des modifications législatives sont proposées pour s'assurer que les copropriétés disposent de la flexibilité nécessaire pour faire de tels placements.

4.3.4. Prévoir que le loyer d'un logement à loyer abordable, situé dans un immeuble nouvellement bâti ou ayant fait l'objet d'un changement d'affectation récent, peut faire l'objet d'une demande de fixation

Une modification est proposée à l'article 1955 du C.c.Q. afin qu'un logement à loyer abordable ne soit pas visé par le deuxième alinéa de cet article, qui prévoit l'interdiction de faire fixer par le tribunal le loyer d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou ayant fait l'objet d'un changement d'affectation, dans les cinq ans suivant la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Cela assurerait la pérennité de l'abordabilité du loyer lors de ces cinq années.

4.3.5. Bonifier certaines dispositions particulières au bail d'un logement destiné à une personne aux études signé avec un propriétaire reconnu

Présentement, la personne aux études bénéficie du droit au maintien dans les lieux pour toute la période où elle est inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement. Or, contrairement à ce dernier, le propriétaire reconnu n'a actuellement aucun moyen de valider le statut étudiant d'un de ses locataires. Il est ainsi proposé que la personne aux études doive fournir à son propriétaire une preuve de :

- Son inscription dans un établissement d'enseignement pour la session qui suit la signature du bail au plus tard trois mois après le début de celui-ci;
- Son statut étudiant deux fois par année, au plus tard, le 1^{er} décembre et le 1^{er} avril.

Le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux tant qu'il demeure aux études à temps plein. Il serait réputé être aux études à temps plein pendant la période estivale.

Si la personne aux études n'a pas fourni les preuves précitées dans les délais impartis, le propriétaire reconnu pourrait résilier le bail. La procédure à suivre serait alors la suivante :

- Le propriétaire reconnu devrait donner un préavis au locataire de son intention de résilier le bail;
- Dans le mois de la réception du préavis, le locataire devrait fournir au locateur la preuve manquante ou l'aviser qu'il quitte les lieux. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la résiliation;
- En l'absence de preuve, le bail serait résilié de plein droit.

De son côté, le locataire pourrait, lorsqu'il cesse d'étudier à temps plein, résilier le bail en donnant un préavis de deux mois. La résiliation prendrait toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement est reloué. Le locataire n'aurait également pas à payer les services ou les autres frais qui ne lui auraient pas été offerts pendant cette période.

De plus, la personne aux études à temps plein qui signerait un bail avec un propriétaire reconnu n'aurait plus à donner un avis indiquant son intention de le reconduire si elle désire bénéficier du droit au maintien. Ainsi, la reconduction de son bail se ferait de plein droit lorsque celui-ci prend fin, aux mêmes conditions et pour la même durée, conformément à l'article 1941 du C.c.Q. Lorsque le bail initial excède 12 mois, la reconduction est d'une durée de 12 mois.

Dans les cas du relogement de la personne aux études, pour des motifs sérieux, par le propriétaire reconnu ou l'établissement d'enseignement, celui-ci devrait aviser la personne aux études dans les délais prévus pour donner un avis de modification des conditions d'un bail de logement.

Par ailleurs, le projet de loi prévoit la situation où l'immeuble du propriétaire reconnu serait aliéné. Dans ce cas, le nouveau propriétaire serait réputé reconnu jusqu'à ce que la décision de l'autorité chargée d'accorder la reconnaissance, soit le ministère de l'Enseignement supérieur, ait été rendue. Le nouveau propriétaire devrait néanmoins avoir demandé sa reconnaissance dans le mois suivant l'aliénation de l'immeuble.

Enfin, des dispositions sont proposées afin de préciser la procédure applicable lorsqu'un propriétaire perdrait sa reconnaissance. Dans ce cas, le bail de la personne aux études cesserait de plein droit un mois après la date où le propriétaire ne serait plus reconnu. Si le logement demeurerait offert à des fins d'habitation, le locateur serait tenu d'offrir au locataire de conclure un nouveau bail dont le loyer devrait correspondre à celui du bail précédent, soustraction faite, le cas échéant, du coût des services et les autres frais qui y étaient prévus et qui ne seraient plus offerts en vertu du nouveau bail. La durée de ce nouveau bail ne devrait pas être inférieure à celle du bail précédent, sauf s'il était à durée indéterminée.

4.4. Accroître l'efficacité du TAL

4.4.1. Permettre au TAL d'interdire à une partie dont le comportement est vexatoire ou quérulent d'introduire une demande ou un autre acte de procédure sans l'autorisation d'un de ses membres

Il est proposé que le TAL puisse imposer une limitation procédurale à une partie lorsqu'elle utilise de façon abusive un acte de procédure ou adopte un comportement vexatoire ou quérulent, et ce, sans égard au fait que les agissements de la partie ont été commis uniquement dans l'intention de se soustraire à l'exécution d'une décision. Cette mesure permettrait d'assurer une meilleure gestion de ses ressources au bénéfice de l'ensemble des justiciables. Au surplus, permettre au TAL de décider de ces questions favoriserait l'accès à la justice en évitant aux justiciables de porter celles-ci devant d'autres instances.

4.4.2. Simplifier les règles applicables en matière de récusation d'un membre du TAL

Il est proposé qu'une demande de récusation d'un membre du TAL puisse être adressée au président et décidée par celui-ci, un vice-président ou un membre désigné par l'un d'eux. Il s'agirait d'une façon plus simple et plus rapide de décider de ces questions, au bénéfice des parties et de la saine gestion des affaires du TAL.

4.4.3. Éviter la fermeture automatique d'un dossier lorsque la preuve de notification de la demande et les pièces liées ne sont pas déposées dans les 45 jours.

Il est proposé que l'article 56.2 de la LTAL soit modifié pour retirer toute référence à la péremption de la demande et à la fermeture du dossier.

4.4.4. Permettre la rectification d'une décision du TAL par un autre membre que celui qui l'a rendue

Lorsque le membre ayant rendu une décision est empêché d'agir ou a cessé d'exercer ses fonctions, un autre membre pourrait rectifier la décision. Cette mesure est nécessaire afin d'éviter que telles situations causent préjudice aux parties. Une telle mesure est d'ailleurs appliquée au sein d'autres tribunaux administratifs.

4.4.5. Permettre au président du TAL de soumettre un litige au processus de conciliation avant que celui-ci soit entendu par le Tribunal

En soumettant un litige au processus de conciliation avant que celui-ci soit entendu par le TAL, cette mesure s'inscrit dans le cadre de la mission de ce dernier visant à favoriser la conciliation entre les locateurs et les locataires. Elle permettrait également une meilleure utilisation du temps d'audience disponible tout en offrant aux parties une solution simple, efficace et moins coûteuse afin de régler leur litige à l'amiable.

4.4.6. Permettre aux membres du TAL d'exercer, avec le consentement écrit du président, des activités didactiques pour lesquelles ils peuvent être rémunérés

À l'instar des membres des autres tribunaux administratifs, un membre du TAL pourrait exercer, avec le consentement écrit du président, des activités didactiques pour lesquelles ils peuvent être rémunérés. Il s'agit d'une mesure réclamée depuis longtemps par les membres. Elle favoriserait le rayonnement de la justice administrative et du droit du logement, et aurait par ailleurs une incidence positive sur l'attractivité du TAL en vue du recrutement de nouveaux membres.

5- Autres options

Guichet de demandes de location

À l'égard du guichet, il a été envisagé d'opter pour des listes d'attente partagées à l'échelle locale, à l'image de celles mises en place par l'Office municipal d'habitation de Québec. Cette option a toutefois été écartée puisque de tels registres partagés :

- Ne répondaient que partiellement aux enjeux soulevés par le VGQ dans ses rapports de 2019 et de 2025;
- Impliquaient l'adhésion volontaire des locateurs de logements à loyer modique et à loyer abordable;
- Étaient susceptibles de créer un développement variable selon les régions et les localités;
- Ne permettaient pas de centraliser l'ensemble des listes d'admissibilité;
- Ne permettaient pas à la SHQ d'assurer un suivi serré de l'attribution de l'ensemble des logements.

6- Évaluation intégrée des incidences

Plusieurs mesures proposées dans le présent mémoire sont visées par la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente. Par conséquent, une analyse d'impact réglementaire accompagne le mémoire.

6.1. Édicter la Loi visant à favoriser l'accès au logement

Dans le contexte actuel de resserrement du marché locatif, l'accès à un logement adéquat et abordable représente un enjeu pour plusieurs ménages québécois. La mise en place d'un guichet de demandes de location aurait des retombées positives sur les ménages, particulièrement ceux à faible revenu. Le déploiement d'un guichet facilitera leur accès à un logement à loyer modique. De plus, il simplifierait et diminuerait significativement les tâches associées à l'attribution des logements à loyer modique pour les gestionnaires ou les propriétaires de ces logements. Conséquemment, les coûts d'exploitation de ces derniers pourraient diminuer. Elle assurerait également une équité et une uniformité dans le traitement de l'ensemble des demandes de logements à loyer modique.

De plus, l'introduction de dispositions encadrant le logement à loyer abordable permettrait à la SHQ de s'assurer que les ménages à revenu modeste occupent bien les logements ayant bénéficié de fonds publics lors de leur réalisation afin de mieux loger la population québécoise. Elle aurait donc une incidence sociale sur la pauvreté et le revenu des personnes et des familles. Au niveau de la gouvernance, elle favorisera l'acceptabilité sociale des interventions de l'État en matière de logement en réservant la location au segment de la population qui en a le plus besoin.

6.2. Optimiser l'intervention gouvernementale en habitation

La Loi sur les compétences municipales prévoit qu'une municipalité peut louer un immeuble qu'elle possède à des fins d'habitation et qu'elle peut confier à une personne la gestion et

la location d'un tel immeuble. Ainsi, la mesure proposée permettrait aux municipalités et aux MRC d'optimiser leurs ressources en confiant la gestion de leurs immeubles d'habitation aux OH qui détiennent une expertise en la matière et qui sont des agents des municipalités.

En raison du petit nombre d'immeubles excédentaires disponibles, des règles administratives devraient être envisagées à leur égard pour éviter une compétition inéquitable entre des promoteurs sans but lucratif et des promoteurs privés pour l'acquisition des immeubles inscrits au Répertoire. Par exemple, les offres de promoteurs privés pourraient être considérées après un certain délai seulement, si l'immeuble n'a pas encore fait l'objet d'une entente avec un OBNL, une coopérative ou un office d'habitation.

6.3. Bonifier et préciser certaines dispositions du C.c.Q.

En matière de copropriété divise, l'embauche de professionnels pour réaliser le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance engendrerait des coûts supplémentaires pour les copropriétaires. Ces dépenses devraient être prises en compte dans les budgets des copropriétés, ce qui pourrait se traduire par des augmentations des frais de copropriété. L'impact financier varierait selon la taille de la copropriété et le type de copropriété. En habilitant le gouvernement à exclure ou à moduler les obligations selon les caractéristiques de la copropriété divise et la nature des parties communes, certaines copropriétés pourraient réduire leur charge financière.

De plus, la précision à l'effet que les sommes prévues au fond de prévoyance doivent être en partie disponible à court terme assurerait la souplesse nécessaire aux copropriétés divisées pour faire des placements à long terme d'une partie de ces sommes.

Les dispositions concernant les logements destinés aux personnes aux études visent à instaurer un meilleur équilibre entre ces dernières et les propriétaires reconnus. Elles ont également pour but de clarifier le cadre juridique applicable à cette relation contractuelle afin de prévenir d'éventuels litiges, notamment en ce qui a trait à la procédure à suivre en cas de perte de reconnaissance du propriétaire ou de l'aliénation de son immeuble. Dans de telles situations, lorsque le logement demeurerait à des fins d'habitation, les modifications proposées garantiraient le maintien du même loyer pour une période déterminée afin d'assurer aux locataires une stabilité favorable à leur réussite scolaire.

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

Le ministère de la Justice du Québec (MJQ) et le ministère des Finances ont été consultés sur l'ensemble des mesures présentées dans le présent mémoire.

7.1. Édicter la Loi visant à favoriser l'accès au logement

Le ministère de la Cybersécurité et du Numérique (MCN) a été consulté sur la mise en place d'un guichet de demandes de location.

Par ailleurs, bien que la mesure visant la mise en place d'un guichet n'ait pas fait l'objet d'autres consultations officielles, ce besoin a été soulevé par un nombre significatif d'acteurs du logement social et communautaire lors des forums Habitation Québec qui se sont

déroulés en 2020 et 2021 ainsi que lors des consultations tenues par la ministre responsable de l'Habitation sur le Plan d'action gouvernemental en habitation en 2023.

Concernant la notion de logement à loyer abordable, des consultations ont été effectuées en 2022 sur un possible règlement encadrant ces logements auprès de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec et des organismes du secteur social et communautaire de l'habitation (Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) et Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)). Ils s'étaient alors montrés favorables.

Par ailleurs, l'ensemble des intervenants en habitation sociale et communautaire seraient consultés dans le cadre des travaux d'élaboration du guichet et du règlement qui serait édicté pour encadrer les logements à loyer abordable.

7.2. Bonifier et préciser certaines dispositions du C.c.Q.

La publication du projet de règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divisée à l'automne 2024 a permis de consulter des copropriétaires et des acteurs du milieu. Les demandes présentées sur la possibilité de moduler les exigences liées au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance, la possibilité d'exclure des copropriétés des exigences liées au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance sont des demandes qui ont été présentées à plusieurs reprises par ces acteurs.

Le ministère de l'Enseignement supérieur et le TAL ont été consultés sur les mesures concernant les logements destinés aux personnes aux études. Ils sont favorables aux orientations présentées.

7.3. Accroître l'efficacité du TAL

Les modifications proposées à la LTAL ont été demandées par le TAL et celles-ci lui conviennent. De plus, le Secrétariat aux emplois supérieurs a été consulté et est favorable à la modification visant à permettre aux membres du TAL d'exercer des activités didactiques rémunérées.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Les mesures présentées dans le mémoire exigeraient les modifications réglementaires suivantes :

- Prévoir les conditions et les modalités de développement et de mise en œuvre du guichet de demandes de location et du processus de traitement des demandes de location;
- Indiquer les locateurs qui doivent adhérer au guichet;
- Prévoir les conditions et les modalités d'admissibilité d'un ménage à un logement à loyer abordable ou à un logement à loyer modique;
- Prévoir les conditions et les modalités de demande de location ainsi que pour l'attribution pour un logement à loyer abordable ou à un logement à loyer modique;
- Déterminer les seuils de revenu maximal pour un logement à loyer abordable;

- Déterminer les modalités pour la compensation d'un locataire qui a des revenus supérieurs aux seuils de revenu maximal déterminé par la SHQ;
- Modifier le Règlement sur les critères de fixation de loyer pour y prévoir des règles particulières pour les logements à loyer abordable;
- Modifier le Règlement sur l'aliénation d'immeubles en vertu de l'article 92 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation;
- Modifier le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise afin d'exclure ou de moduler certaines copropriétés des exigences en matière de révision du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance;
- Modifier les formulaires de bail prévus aux annexes 1 et 2 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire pour qu'il tienne compte du régime spécifique au bail pour un logement loué par une personne aux études d'un propriétaire reconnu ainsi qu'aux modifications qui seraient apportées à l'égard d'un logement à loyer modique.

D'ici à ce que le formulaire de bail soit modifié pour un logement loué par une personne aux études d'un propriétaire reconnu, le TAL fournirait aux propriétaires reconnus la documentation nécessaire pour qu'ils apportent eux-mêmes les modifications requises aux formulaires de bail. Cela dit, toute clause d'un bail dérogeant aux dispositions prévues au C.c.Q. en matière de bail de logement est sans effet.

9- Implications financières

À l'exception du développement du guichet de demandes de location, les mesures présentées dans le mémoire n'auraient aucune implication financière pour le gouvernement.

Le coût estimé du développement du guichet est chiffré à environ 3,5 millions, autofinancé par la SHQ. Cela dit, le guichet pourrait générer plus d'efficacité en simplifiant et diminuant significativement les tâches associées à l'attribution des logements à loyer modique pour les gestionnaires ou les propriétaires de ces logements. Conséquemment, à terme, les coûts d'exploitation de ces derniers pourraient diminuer. Les impacts financiers seraient précisés au moment de la présentation du règlement visant son déploiement.

Par ailleurs, en ce qui a trait à l'aliénation des immeubles excédentaires de l'État, il n'est pas envisagé de permettre leur aliénation sous leur valeur comptable nette puisque cela pourrait entraîner une incidence sur le cadre financier du gouvernement. Pour s'en assurer, il est proposé d'appliquer les obligations prévues au Règlement sur l'aliénation d'immeubles en vertu de l'article 92 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, lesquelles incluent l'approbation du ministre des Finances avant certaines aliénations.

Aussi, la gestion des compensations par la SHQ serait financée par les revenus générés par celles-ci pour un locataire qui aurait des revenus supérieurs aux seuils de revenu maximal déterminé par la SHQ.

10- Analyse comparative

Guichet de demandes de location

À l'égard du déploiement d'un guichet, cette démarche s'inscrirait en cohérence avec l'approche gouvernementale actuelle visant à faciliter aux citoyens l'accès aux services gouvernementaux. Plusieurs ministères, dont les suivants, ont d'ailleurs développé ou développent de telles plateformes :

- Le nouveau Portail d'inscription aux services de garde (en remplacement de La Place 0-5);
- Le Guichet d'accès à la première ligne du ministère de la Santé et des Services sociaux;
- Le Guichet d'accès à un médecin de famille de la Régie de l'assurance maladie;
- Le répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés.

À l'échelle canadienne, la Colombie-Britannique, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et l'Ontario ont mis en place des portails d'inscription au logement social centralisés. Dans les autres provinces ou territoires, les demandeurs doivent s'adresser aux fournisseurs de logements sociaux de leur région afin de soumettre leur demande. Cependant, la province de Terre-Neuve-et-Labrador facilite l'inscription des demandeurs en rendant les formulaires d'inscription disponibles pour chacune des régions directement sur le site web de la Newfoundland Labrador Housing.

En Europe, plusieurs plateformes facilitant l'accès aux logements subventionnés ont été créées, telles que la plateforme Bienveo en France ou Connectoit en Belgique.

Copropriété divise

Dans leur mémoire concernant le projet de règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise, l'Ordre des administrateurs agréés indique que « la gestion de copropriété est d'ailleurs spécifiquement dévolue à des professionnels autorisés dans d'autres provinces du Canada comme l'Ontario, l'Alberta, le Manitoba et la Colombie-Britannique. »

Au Canada, certaines provinces ont mis en place des modulations réglementaires concernant la réalisation de l'étude du fonds de prévoyance. Ces modulations peuvent s'appuyer sur différents critères : le nombre d'unités, le nombre d'étages, la présence d'un ascenseur ou d'un garage souterrain. Généralement, elles permettent d'alléger les modalités de réalisation de l'étude du fonds et les copropriétés peuvent ainsi bénéficier d'une dérogation ou d'exigences de mise à jour plus souples. Dans certains cas, une résolution spéciale de l'assemblée générale est exigée pour la mise en application par le syndicat de ces modulations. À titre d'exemple, en Saskatchewan, les immeubles de moins de 12 unités sont dispensés de l'obligation de réaliser une étude du fonds de prévoyance et de préparer un rapport d'étude du fonds. Du côté de la Nouvelle-Écosse, les immeubles de 10 unités ou moins ne sont pas tenus de mettre l'étude à jour, mais doivent effectuer une évaluation du bâtiment et un suivi budgétaire en conséquence.

Procédures de récusation et de rectification

Les modifications proposées quant à la procédure de récusation d'un membre du Tribunal et à la rectification d'une décision sont similaires aux dispositions de la Loi instituant le Tribunal administratif du travail et à la Loi sur la justice administrative.

Activités didactiques

De même, la mesure relative à l'exercice de fonctions didactiques est conforme à ce qui est appliqué à l'égard des membres à temps plein du Tribunal administratif du travail et du TAQ.

Processus de conciliation

La mesure proposée en matière de conciliation est assimilable à celle énoncée à l'article 556 du Code de procédure civile en matière de petites créances.

La ministre responsable de l'Habitation,

CAROLINE PROULX