

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

PRÉLIMINAIRE

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE CONTENU OBLIGATOIRE DE L'AVIS DE MODIFICATION DU BAIL D'UN LOGEMENT

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Juillet 2026



SOMMAIRE

Définition du problème

Le 24 février 2026, la *Loi modernisant la Loi sur les coopératives et modifiant d'autres dispositions* (2026, chapitre 1) (Loi) a été sanctionnée.

Les nouvelles dispositions prévoient notamment qu'un membre de coopérative d'habitation qui démissionne n'a pas droit au maintien dans les lieux à la fin de son bail et modifie le Code civil du Québec (Code) afin de clarifier qu'un locateur et un locataire ne peuvent s'adresser au Tribunal administratif du logement (TAL) pour modifier toute condition d'un bail. Or, le *Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement* (Règlement) contient une annexe dont le contenu doit être reproduit dans l'avis de modification du bail. Cette annexe indique actuellement que la fixation de loyer dans une coopérative est exclue seulement lorsque le locataire est membre, une condition qui n'existe plus.

Le Règlement et son annexe ont pour raison d'être de rappeler aux locateurs et aux locataires leurs droits et leurs obligations en ce qui concerne le renouvellement du bail d'un logement.

Puisque la Loi modifie l'article 1955 du Code et que l'annexe du Règlement fait référence à cet article, il est nécessaire de modifier le contenu obligatoire de l'avis.

Cette modification informerait les locataires d'une coopérative qui reçoivent un avis, qu'ils ne peuvent pas s'adresser au TAL pour faire fixer leur loyer, qu'ils soient membres de la coopérative ou non.

Propositions du projet de règlement

Il est proposé que, dans l'avis de modification du bail d'un logement, le paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 2 soit remplacé de la façon qui suit :

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

[Actuel] 1^o 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;

[Proposé] 1^o la section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail d'un logement situé dans une coopérative d'habitation a été cochée selon la restriction applicable. »

La section évoquée dans le paragraphe 1^o est la section F du formulaire de bail obligatoire, qui porte sur les restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail.

Impacts

Pour les propriétaires de logements qui n'utilisent pas le modèle d'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail proposé par le TAL, cette modification entraînerait la nécessité de modifier le modèle d'avis qu'ils utilisent afin de se conformer aux nouvelles exigences. En d'autres mots, ils devront s'assurer que leur modèle reproduise le texte proposé à l'annexe du projet de règlement.

Pour les propriétaires qui utilisent le modèle proposé par le TAL, cela n'implique aucun changement de leur part puisque le TAL fera la modification de son modèle pour y inclure ce texte, qui par ailleurs était déjà en partie présent dans le modèle proposé dans les dernières années.

Exigences spécifiques

Aucune exigence spécifique.

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

Le 24 février 2026, la *Loi modernisant la Loi sur les coopératives et modifiant d'autres dispositions* (2026, chapitre 1) (Loi) a été sanctionnée.

Les nouvelles dispositions prévoient notamment qu'un membre de coopérative d'habitation qui démissionne n'a pas droit au maintien dans les lieux à la fin de son bail et modifie le Code civil du Québec (Code) afin de clarifier qu'un locateur et un locataire ne peuvent s'adresser au Tribunal administratif du logement (TAL) pour modifier toute condition d'un bail. Or, le *Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement* (Règlement) contient une annexe dont le contenu doit être reproduit dans l'avis de modification du bail. Cette annexe indique actuellement que la fixation de loyer dans une coopérative est exclue seulement lorsque le locataire est membre, une condition qui n'existe plus.

Le Règlement et son annexe ont pour raison d'être de rappeler aux locateurs et aux locataires leurs droits et leurs obligations en ce qui concerne le renouvellement du bail d'un logement.

Puisque la Loi modifie l'article 1955 du Code et que l'annexe du Règlement fait référence à cet article, il est nécessaire de modifier le contenu obligatoire de l'avis.

Cette modification informerait les locataires d'une coopérative qui reçoivent un avis, qu'ils ne peuvent pas s'adresser au TAL pour faire fixer leur loyer, qu'ils soient membres de la coopérative ou non.

2. PROPOSITION DU PROJET

Il est proposé d'ajuster le contenu de l'annexe du Règlement afin de refléter la modification apportée par la Loi à l'article 1955 du Code.

Rappelons que l'article 1 de l'avis de modification du bail énonce les trois choix possibles pour le locataire à la réception d'un avis de modification du bail d'un logement. L'article 2 prévoit ainsi les exceptions au second choix de l'article 1, soit de refuser les modifications et de demeurer dans le logement. L'article 2 de l'annexe porte sur les cas où un locataire qui refuse les conditions contenues dans l'avis de modification transmis par le locateur doit quitter le logement.

Il est proposé que, dans l'avis de modification du bail d'un logement, le paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 2 soit remplacé de la façon qui suit :

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

[Actuel] 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;

[Proposé] 1° la section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail d'un logement situé dans une coopérative d'habitation a été cochée selon la restriction applicable. »

La section évoquée dans le paragraphe 1° est la section F du formulaire de bail obligatoire, qui porte sur les restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Puisqu'il existe un règlement portant sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement il n'y a pas d'alternative non réglementaire.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1. Description des secteurs touchés

Le Québec compte environ 1 300 coopératives d'habitation, offrant plus de 30 000 logements abordables. Gérées collectivement par leurs membres, ces entreprises d'économie sociale logent environ 60 000 Québécois. Elles représentent un parc immobilier de près de 2 700 bâtiments et génèrent un chiffre d'affaires annuel de plus de 230 millions de dollars.

4.2. Coûts pour les entreprises

Les mesures proposées n'entraînent pas de coûts de conformité, ni de coûts associés aux formalités administratives, ni de manque à gagner.

TABLEAU 1

Coûts directs liés à la conformité aux règles
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Dépenses en capital (acquisition d'un terrain, de machinerie, d'un système ou d'un équipement informatique, construction ou modification d'un bâtiment, etc.)	0	0
Coûts de location d'équipement	0	0
Coûts d'entretien et de mise à jour des équipements	0	0
Dépenses en ressources humaines (consultants, employés, gestionnaires, etc.)	0	0
Coûts pour les ressources spécifiques (ex. : trousse, outils, publicité, etc.)	0	0
Autres coûts directs liés à la conformité	0	0
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	0	0

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 2

Coûts liés aux formalités administratives et application de l'exigence du « un pour un »
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Cas 1 : Aucune formalité administrative nouvellement créée	0	0
Coûts liés aux formalités administratives existantes (modification de la formalité administrative déjà existante)	0	0
Coûts de production, de gestion et de transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaires d'autorisation	0	0
Dépenses en ressources externes (ex. : consultants)	0	0
Autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Total des coûts liés à la modification des formalités administratives existantes	0	0
TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	0	0

(1) La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 3

Manques à gagner

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Diminution du chiffre d'affaires	0	0
Autres types de manques à gagner	0	0
TOTAL DES MANQUES À GAGNER	0	0

(1) Les manques à gagner par année en dollars courants permettent de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 4

Synthèse des coûts pour les entreprises (*obligatoire)

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Coûts directs liés à la conformité aux règles	0	0
Coûts liés aux formalités administratives	0	0
Manques à gagner	0	0
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	0	0

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

4.3. Économies pour les entreprises

TABLEAU 5

Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement (*obligatoire)

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet Montant par année (récurrents) ⁽¹⁾
Économies liées à la conformité aux règles	0	0
Économies liées à l'achat d'équipements moins coûteux qu'à l'habitude	0	0
Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Revenus supplémentaires à la suite de l'augmentation des tarifs payables aux entreprises	0	0
Contribution gouvernementale sous différentes formes (réduction de taxes, crédit d'impôt, subventions, etc.)	0	0
TOTAL EFFETS FAVORABLES AU PROJET (DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES, REVENUS SUPPLÉMENTAIRES ET CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT POUR ATTÉNUER LE COÛT DU PROJET)	0	0

(1) Les économies par année en dollars courants permettent de démontrer l'ampleur des économies produites à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être appliquée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans).

4.4. Synthèse des coûts et des économies

TABEAU 6

Synthèse des coûts et des économies (*obligatoire)

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts, économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût annuel du projet Montant par année (récurrents) ⁽¹⁾
Total des coûts pour les entreprises	0	0
Revenu supplémentaire pour les entreprises	0	0
Participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet	0	0
Total des économies pour les entreprises	0	0
COÛTS NETS POUR LES ENTREPRISES	0	0

(1) Les coûts par année et les économies par année en dollars courants permettent de comprendre l'importance des coûts et des économies à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être appliquée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans).

4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

Les modifications proposées n'entraînent aucun coût ou économie. Il a été considéré que le coût et les économies sont nuls.

4.6. Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies

Le TAL a fourni certaines informations nécessaires pour établir l'hypothèse du coût et des économies nuls.

4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

La solution proposée permettrait d'uniformiser le contenu de l'information disponible lors de la transmission d'un avis de modification d'un bail de logement. Les citoyens seraient ainsi mieux outillés pour comprendre leurs droits et leurs obligations en matière de modification du bail.

8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Les modifications apportées par le projet de règlement concernent uniquement le Québec, ne requièrent pas d'harmonisation réglementaire avec les autres juridictions ou partenaires commerciaux du Québec et ne font pas l'objet d'ententes commerciales avec d'autres administrations gouvernementales.

9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Les mesures de la Loi proposée respectent les principes de bonne réglementation suivants :

- Elles répondent à un besoin clairement établi.
- Elles ne restreignent pas le commerce.
- Elles ne remettent pas en question les principes d'une économie de marché équitable, concurrentielle et innovatrice.
- Elles ne comportent ni différence majeure avec des législations de partenaires ni duplication de celles-ci.
- Elles sont axées sur l'atteinte de résultats bien concrets.
- Elles interviennent en temps opportun.
- Elles sont rédigées dans un langage clair et accessible au grand public.

10. CONCLUSION

En somme, les modifications proposées permettront de mieux informer les locateurs et les locataires de leurs droits et leurs obligations et assureront qu'un locataire qui reçoit un avis de modification des conditions du bail soit informé de l'impossibilité de faire fixer son loyer par le TAL. À cet égard, les mesures proposées n'entraînent pas de coûts pour les entreprises.

11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Si le projet de règlement était adopté, différentes mesures de diffusion de l'information seraient mises en place par le TAL pour expliquer les modifications apportées aux mentions obligatoires à l'avis de modification des conditions d'un bail de logement. De plus, l'accompagnement déjà offert aux locataires et aux locateurs serait également adapté en conséquence. Finalement, le TAL ajusterait son modèle d'avis, lequel peut être utilisé par tous les locateurs.

12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

Benoît Saulnier-Tremblay
Conseiller aux politiques
Direction des orientations et de la gouvernance municipales
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Aile Chauveau, 3^e étage
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3
Téléphone : 418 691-2015, poste 83607
benoit.saulnier-tremblay@mamh.gouv.qc.ca

13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

Le responsable de l'élaboration de l'AIR transmet celle-ci au représentant de la conformité des AIR, qui doit cocher toutes les cases de la grille ci-après portant sur les éléments de vérification de la conformité de l'AIR.

Réalisée tôt en amont, cette vérification de la conformité facilite le cheminement du dossier au Conseil des ministres, conformément aux exigences de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

1	Responsable de la conformité des AIR	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR a été soumise au responsable de la conformité des AIR de votre ministère ou organisme?	☒	☐
2	Sommaire	Oui	Non
	Est-ce que le sommaire exécutif comprend la définition du problème, la proposition du projet, les impacts, les exigences spécifiques ainsi que la justification de l'intervention?	☒	☐
	Est-ce que les coûts globaux et les économies globales sont indiqués au sommaire?	☒	☐
3	Définition du problème	Oui	Non
	Est-ce que la définition du problème comprend la présentation de la nature du problème, le contexte, les causes et la justification de la nécessité de l'intervention de l'État?	☒	☐
4	Proposition du projet	Oui	Non
	Est-ce que la proposition du projet indique en quoi la solution projetée est en lien avec la problématique?	☒	☐
5	Analyse des options non réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que les solutions non législatives ou réglementaires ont été considérées ou est-ce qu'une justification est présentée pour expliquer les raisons du rejet des options non réglementaires?	☒	☐
6	Évaluation des impacts		
6.1	Description des secteurs touchés	Oui	Non
	Est-ce que les secteurs touchés ont été décrits (le nombre d'entreprises, nombre d'employés, le chiffre d'affaires)?	☒	☐
6.2	Coûts pour les entreprises		
6.2.1	Coûts directs liés à la conformité aux règles	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ¹ directs liés à la conformité aux règles ont été quantifiés en dollars (\$)?	☒	☐
6.2.2	Coûts liés aux formalités administratives	Oui	Non
	Est-ce que les coûts liés aux formalités administratives ont été quantifiés en dollars (\$)?	☒	☐
	Si l'exigence du « un pour un » s'applique, est-ce que le coût associé aux formalités administratives abolies compense complètement le coût associé à la formalité administrative nouvellement créée?	☒	☐
	Si la compensation du coût associé aux formalités administratives abolies est insuffisante, une compensation additionnelle est-elle proposée, notamment l'économie provenant des autres formalités administratives, la réduction de fréquences, la prestation électronique ou l'exemption partielle d'une certaine catégorie d'entreprises?	☒	☐
	Si une formalité a fait l'objet d'une demande d'exemption à l'exigence du « un pour un », est-ce que le MO a reçu un avis du Bureau de la gouvernance et de la coopération réglementaires du ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie à l'effet que l'exemption est conforme à l'une ou l'autre des situations prévues à l'article 10 de la Politique?	☒	☐

1. S'il n'y a aucun coût et aucune économie, l'estimation est de 0 \$.

6.2.3	Manques à gagner	Oui	Non
	Est-ce que les coûts associés aux manques à gagner ont été quantifiés en dollars (\$)?	☒	☐
6.2.4	Synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en dollars (\$)?	☒	☐
6.3	Économies pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau sur les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en dollars (\$)?	☒	☐
6.4	Synthèse des coûts et des économies (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts et des économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR?	☒	☐
6.5	Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse présente les hypothèses utilisées afin d'estimer les coûts et les économies pour les entreprises?	☒	☐
6.6	Élimination des formulations imprécises dans les sections portant sur les coûts et les économies	Oui	Non
	Est-ce que les formulations imprécises telles que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » dans cette section portant sur les coûts et les économies pour les entreprises ont été éliminées?	☒	☐
6.7	Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul de coûts et d'économies dans le cas du projet de loi ou du projet de règlement	Oui	Non
	Est-ce que le processus de consultation pour les hypothèses de calcul de coûts et d'économies a été prévu?	☒	☐
	Au préalable : ☐ (cocher) Durant la période de publication préalable du projet de règlement à la <i>Gazette officielle du Québec</i> ou lors la présentation du projet de loi à l'Assemblée nationale ☒ (cocher)		
6.8	Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR fait état des autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée pour l'ensemble de la société (entreprises, citoyens, gouvernement, etc.)?	☒	☐
7	Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi	Oui	Non
	Est-ce que la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi a été insérée à l'AIR?	☒	☐
	Est-ce que l'effet anticipé sur l'emploi a été quantifié et la case correspondante à la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi, cochée?	☒	☐
8	Petites et moyennes entreprises (PME)	Oui	Non
	Est-ce que les règles ont été modulées pour tenir compte de la taille des entreprises ou, dans le cas contraire, est-ce que l'absence de dispositions spécifiques aux PME a été justifiée?	☒	☐
9	Compétitivité des entreprises	Oui	Non
	Est-ce qu'une analyse comparative des règles avec de principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée?	☒	☐
10	Coopération et harmonisation réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que des mesures ont été prises afin d'harmoniser les règles entre le Québec et l'Ontario lorsqu'applicable et, le cas échéant, avec les autres partenaires commerciaux ou est-ce que l'absence de dispositions particulières en ce qui concerne la coopération et l'harmonisation réglementaire a été justifiée?	☒	☐
11	Fondements et principes de bonne réglementation	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse indique dans quelle mesure les règles respectent les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente?	☒	☐

12	Mesures d'accompagnement	Oui	Non
	Est-ce que les mesures d'accompagnement qui aideront les entreprises à se conformer aux nouvelles règles ont été décrites ou est-ce qu'il est indiqué clairement qu'il n'y a pas de mesures d'accompagnement prévues?	☒	☐

