

DE : Madame Karine Boivin Roy
Ministre responsable de l'Habitation

Le 15 juillet 2026

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 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.

2- Raison d'être de l'intervention

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.

3- Objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est d'informer les locateurs et les locataires de leurs droits et leurs obligations lors de la transmission d'un avis de modification du bail d'un logement.

4- Proposition

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° 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.

5- Autres options

Sans objet.

6- Évaluation intégrée des incidences

Il est attendu que l'adoption du règlement ait pour effet de contribuer à informer correctement les locataires et les locateurs de coopératives quant à l'impossibilité de s'adresser au TAL pour faire fixer un loyer.

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

Le TAL a été consulté.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

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

9- Implications financières

Le règlement proposé n'a aucune implication financière.

10- Analyse comparative

Aucune analyse comparative n'a été réalisée.

La ministre responsable de l'Habitation,

KARINE BOIVIN ROY