

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

Le 6 août 2026

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

Sanctionnée le 24 février 2026, la Loi modernisant la Loi sur les coopératives et modifiant d'autres dispositions (Loi) prévoit des dispositions spécifiques à l'égard des coopératives d'habitation. D'une part, elle prévoit que le membre d'une telle coopérative qui démissionne n'a plus le droit au maintien dans les lieux. D'autre part, elle modifie le Code civil afin de clarifier qu'un locateur et un locataire d'une coopérative d'habitation, qu'il soit membre ou non-membre, ne peuvent s'adresser au Tribunal administratif du logement (TAL) pour faire fixer le loyer ou modifier toute autre condition d'un bail. Toutefois, il demeure que cette restriction au droit à la fixation peut être invoquée par la coopérative s'il en est fait mention au bail.

L'article 1 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (Règlement) prévoit que le locateur doit utiliser le formulaire prévu à son annexe 4 pour conclure un bail de logement dans une coopérative. Actuellement, cette annexe prévoit notamment les parties suivantes :

- Une section A, qui permet d'identifier la coopérative locatrice et les locataires.
- Une section F, qui énonce les restrictions au droit à la fixation du loyer.
- Des mentions obligatoires, lesquelles portent notamment sur le droit du locataire au maintien dans les lieux et la fixation du loyer et la modification de toute autre condition du bail.

Le formulaire prévu à l'annexe 4 a récemment été modifié par le Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, publié le 17 décembre 2025 à la *Gazette officielle du Québec*. Les ajustements au formulaire visaient à tenir compte des modifications législatives antérieures à celle de la Loi. À ce jour, la nouvelle version papier de ce formulaire n'a pas été mise en circulation, mais une version électronique est néanmoins rendue disponible sur le site Web du TAL et par l'entremise des détenteurs de licences à cet égard.

2- Raison d'être de l'intervention

Le formulaire de bail obligatoire prévu à l'annexe 4 du Règlement comporte de l'information juridique pertinente afin de permettre aux parties d'être informées de leurs droits et de leurs obligations en vertu de la loi.

Afin de fournir l'information la plus actualisée possible dans les formulaires obligatoires, la présente proposition de projet de règlement vise à intégrer les changements apportés par la Loi aux sections A et F ainsi qu'aux mentions obligatoires du formulaire de bail obligatoire pour un logement loué dans une coopérative.

Conformément à l'article 4 du Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, tout formulaire publié avant le 1^{er} janvier 2026 peut être utilisé jusqu'au 1^{er} janvier 2027. Les anciens formulaires deviendront ensuite caducs.

3- Objectifs poursuivis

En concordance avec les récents changements législatifs, les modifications proposées visent à mieux informer les locateurs et les locataires de coopératives d'habitation 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.

4- Proposition

Il est proposé de modifier les sections A et F du formulaire se trouvant à l'annexe 4 du Règlement, destiné aux logements en coopérative, ainsi que les mentions obligatoires, soit celles se trouvant à la fin du formulaire de bail.

Une période transitoire pendant laquelle les anciens formulaires pourraient être autorisés est également proposée.

Sections A et F du formulaire

La section F du formulaire serait modifiée pour permettre au locateur de choisir l'une ou l'autre des restrictions suivantes à la fixation de loyer et à la modification du bail qu'il souhaite faire appliquer conformément au nouvel article 1955 du Code civil :

- Ni le locateur ni le locataire ne peuvent demander au TAL de faire fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail.
- Ni le locateur ni le locataire ne peuvent demander au TAL de faire fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné lorsque le logement est situé dans un immeuble :
 - Construit depuis cinq ans ou moins;
 - Dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement depuis cinq ans ou moins.

Dans ce dernier cas, la coopérative devrait indiquer le loyer maximal qu'elle pourra imposer au locataire dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné (cet élément est déjà prévu dans le formulaire actuel).

Les mentions qui accompagnent cette section devraient également être modifiées à des fins pédagogiques afin de tenir compte que :

- Si de telles restrictions sont mentionnées au bail, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par la coopérative (ex. : une augmentation de loyer) doit quitter son logement à la fin du bail.
- Ces restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement offrant à un aîné des services qui se rattachent à sa personne même qui fait l'objet d'un changement d'affectation, tout en demeurant offert à des fins d'habitation.

Finalement, dans le formulaire actuel, la section F est le seul emplacement où les parties peuvent indiquer la qualité de membre ou de non-membre du locataire. Les modifications proposées plus haut feraient en sorte de retirer cette possibilité. En conséquence, une telle clause serait prévue à la section A. À des fins pédagogiques, cette section serait également modifiée pour permettre de préciser, le cas échéant, une période d'essai à titre de membre auxiliaire conformément à l'article 221.2 de la Loi sur les coopératives.

Mentions obligatoires

L'article 120 de la Loi prévoit que le membre qui démissionne de la coopérative n'a pas le droit au maintien dans les lieux. Le membre doit alors quitter les lieux loués (article 221.1.1, Loi sur les coopératives) :

- À l'arrivée du terme du bail lorsque la démission survient six mois ou plus avant cette date.
- Au plus tard six mois à compter de sa démission lorsque celle-ci survient moins de six mois avant l'arrivée du terme de son bail.

À des fins pédagogiques, les mentions obligatoires, soit celles se trouvant à la suite du formulaire de bail, devraient préciser ces nouveautés à la section portant sur le droit au maintien dans les lieux. Par ailleurs, en cohérence avec les modifications apportées à la section A relativement à la période d'essai, ces mentions devraient également faire état du contenu de l'article 221.2 de la Loi sur les coopératives.

Également, le tableau sur les étapes de la modification du bail doit être ajusté pour tenir compte du fait que, si une restriction applicable à la fixation de loyer et à la modification du bail est mentionnée à celui-ci, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par la coopérative doit quitter son logement à la fin du bail.

Période transitoire

Pour permettre à Les Publications du Québec de faire imprimer les formulaires de bail obligatoires, il est proposé que la période transitoire permettant l'utilisation des anciens formulaires de bail soit prolongée jusqu'au 31 janvier 2027 pour les logements situés dans une coopérative.

5- Autres options

En utilisant le formulaire de bail obligatoire ainsi que, si requis, les documents d'accompagnement fournis par le TAL, le locateur s'assure de se conformer à l'ensemble des exigences relatives à la Loi, ce que le formulaire de bail prévu actuellement à l'annexe 4 du Règlement ne permet présentement pas de faire. Ainsi, aucune autre option n'a été envisagée.

6- Évaluation intégrée des incidences

Les modifications proposées visent à fournir aux citoyens l'information juridique à jour afin de leur permettre de conclure, en toute connaissance de cause, un bail 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. Ces modifications permettraient d'assurer la remise des mentions obligatoires actualisées au locataire ainsi qu'à clarifier la relation contractuelle entre les parties.

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 anciens formulaires qui auraient été achetés par les entreprises.

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. Ce nombre de formulaires devrait cependant être faible.

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

L'élaboration des nouveaux formulaires de bail a été réalisée de concert avec le TAL.

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 TAL.

Le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie, en tant que responsable de la Loi sur les coopératives, a aussi été consulté.

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 TAL 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 le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2027, soit avant la période intensive de signature de baux pour l'année 2027 (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, jugés minimaux, 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,

KARINE BOIVIN ROY