



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 31

**Loi modifiant diverses dispositions  
législatives en matière d'habitation**

---

**Présentation**

**Présenté par  
Madame France-Élaine Duranceau  
Ministre responsable de l'Habitation**

---

**Éditeur officiel du Québec  
2023**

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce projet de loi apporte des modifications au Code civil afin de prévoir que le locateur d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou qui a fait l'objet d'un changement d'affectation récent doit indiquer au bail le montant maximal qu'il pourrait imposer à titre de loyer durant les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Il modifie certaines règles en ce qui concerne la reprise d'un logement ou l'éviction, dont l'ajout d'une présomption selon laquelle le locataire ayant reçu un avis d'éviction de son logement est réputé l'avoir refusé s'il ne répond pas dans le délai imparti. Il apporte des modifications au montant de l'indemnité que le locateur doit verser au locataire qu'il évince et il prévoit l'obligation pour le locateur, dans le cadre d'un recours en dommages-intérêts résultant d'une reprise d'un logement ou d'une éviction, de prouver que celle-ci a été faite de bonne foi. Enfin, il permet au locateur d'un logement de mettre fin au bail après avoir reçu un avis de cession du bail par le locataire.*

*Le projet de loi modifie la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin de permettre à la Société d'habitation du Québec d'offrir des services, moyennant compensation et dans un objectif d'autofinancement, à des intervenants du secteur de l'habitation. Il permet à une municipalité ou à un office d'habitation qui aliène un immeuble d'habitation à loyer modique d'employer le produit de l'aliénation afin de rénover ou de reconstruire un tel immeuble ou de réaliser des logements abordables, avec l'accord de la Société. Le projet de loi augmente à 12 mois la durée maximale de la mise sous administration provisoire d'organismes d'habitation et à 6 mois la prolongation de celle-ci. Il rend inhabile à siéger au conseil d'administration d'un organisme d'habitation un administrateur déclaré déchu de ses fonctions par une décision du ministre. Il permet également à la Société de déterminer des honoraires, des frais ou des tarifs par règlement.*

*Le projet de loi modifie la Loi sur les compagnies et la Loi sur les coopératives afin de préciser l'assujettissement d'un organisme sans but lucratif et d'une coopérative d'habitation, propriétaire d'un immeuble qui a été acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation, à des exigences spécifiques à ces immeubles. Il modifie également certaines dispositions de la Loi sur les coopératives afin d'harmoniser cette loi à la Loi sur les compagnies.*

*Le projet de loi modifie également certaines règles prévues par la Loi sur le Tribunal administratif du logement concernant l'organisation du Tribunal administratif du logement et la procédure applicable devant celui-ci, notamment afin de permettre aux parties d'être représentées par un mandataire de leur choix et de permettre au Tribunal d'entendre toute demande d'ordonnance relative à un bail de logement, sans égard au montant d'une telle ordonnance.*

*Le projet de loi modifie aussi la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal pour permettre à la Communauté métropolitaine de Montréal de rembourser la contribution versée par une municipalité de son territoire pour la réalisation d'un projet d'habitation qui n'est pas couvert par un programme de la Société d'habitation du Québec.*

*Enfin, le projet de loi contient des dispositions transitoires et une disposition finale.*

#### **LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET DE LOI :**

- Code civil du Québec;
- Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01);
- Loi sur les compagnies (chapitre C-38);
- Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2);
- Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8);
- Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01);
- Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28).



# Projet de loi n° 31

## LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CODE CIVIL DU QUÉBEC

**1.** L'article 1955 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

« Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. ».

**2.** L'article 1962 de ce code est modifié par l'insertion, après « reprise », de « ou d'éviction ».

**3.** L'article 1963 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, dans le premier alinéa et après « reprendre », de « ou en évincer le locataire »;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins » par « ou en évincer le locataire pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins et, lorsqu'il s'agit d'une éviction, que la loi permet de subdiviser le logement, de l'agrandir ou d'en changer l'affectation ».

**4.** L'article 1965 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement » par « des frais raisonnables de déménagement ainsi qu'une indemnité équivalente à un mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer ».

**5.** L'article 1966 de ce code est abrogé.

**6.** L'article 1968 de ce code est remplacé par le suivant :

«**1968.** Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, qu'il y ait consenti ou non, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi.

Le locataire peut aussi demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs s'il démontre que la reprise ou l'éviction a été obtenue de mauvaise foi.».

**7.** Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1978, de la sous-section suivante :

«§8.1. — *De la cession du bail*

«**1978.1.** Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.

«**1978.2.** Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire.».

## LOI SUR LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

**8.** L'article 119 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01) est modifié par le remplacement du paragraphe 3° par le suivant :

«3° l'habitation;».

**9.** L'intitulé de la section IV du chapitre III de cette loi est modifié par le remplacement de «LOGEMENT SOCIAL» par «HABITATION».

**10.** L'article 153.1 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Elle peut rembourser à une telle municipalité toute contribution que celle-ci verse pour un projet d'habitation qui n'est pas visé au premier alinéa.».

## LOI SUR LES COMPAGNIES

**11.** L'intitulé de la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) est modifié par le remplacement de «CONSTRUIT, ACQUIS» par «ACQUIS, CONSTRUIT».

**12.** L'article 227.7 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement de « dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis » par « y compris un fonds de terre, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été acquis, construit »;

2° par l'insertion, après « octroyée », de « , à cette personne morale, aux fins de cette affectation, »;

3° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«La présente section s'applique également à une personne morale qui acquiert un immeuble visé au premier alinéa lorsque celle-ci est liée par l'entente portant sur l'aide en matière d'habitation conclue par le cédant. ».

## LOI SUR LES COOPÉRATIVES

**13.** L'intitulé de la sous-section 2 de la section I du chapitre IV du titre II de la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est modifié par le remplacement de « *construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation* » par « *acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation* ».

**14.** L'article 221.2.3 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe 1°, de « a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement, du gouvernement fédéral ou de l'un » par « , y compris un fonds de terre, ayant une affectation sociale ou communautaire, a été acquis, construit, restauré ou rénové, aux fins de cette affectation, grâce à une aide en matière d'habitation octroyée à cette coopérative par le gouvernement, le gouvernement fédéral ou l'un »;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Le premier alinéa s'applique également à une coopérative qui acquiert un immeuble visé à cet alinéa lorsque cette dernière est liée par l'entente portant sur l'aide en matière d'habitation conclue par le cédant. ».

**15.** L'article 221.2.6 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « de tout programme d'aide visé » par « d'une aide visée ».

**16.** L'article 246.1 de cette loi est modifié par le remplacement, dans les paragraphes 4° et 5°, de « construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation » par « acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation ».

**17.** Cette loi est modifiée par le remplacement, dans le texte anglais, de «a building» et de «the building» par, respectivement, «an immovable» et «the immovable», partout où cela se trouve.

## LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

**18.** L'article 3.2.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) est remplacé par le suivant :

«**3.2.1.** La Société peut fournir à tout intervenant du secteur de l'habitation, moyennant considération et dans un objectif d'autofinancement, l'expertise ou les services requis afin de faciliter la réalisation de projets, d'activités ou d'opérations liés à ses objets et à ses mandats. ».

**19.** L'article 62 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de la phrase suivante : « Le produit d'une telle aliénation peut toutefois, avec l'autorisation de la Société, être employé pour la rénovation ou la reconstruction d'un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à cette municipalité ou à cet office ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables. ».

**20.** L'article 85.1 de cette loi est remplacé par le suivant :

«**85.1.** Les dispositions de la présente section s'appliquent à un organisme d'habitation qui est un organisme sans but lucratif :

1° qui reçoit de la Société de l'aide financière aux fins de l'exploitation et de l'entretien d'immeubles d'habitation;

2° qui a reçu de la Société de l'aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre en vertu de la présente loi afin de réaliser un projet comprenant des logements abordables, pour la durée de tout accord portant sur l'exploitation de ces logements. ».

**21.** L'article 85.2 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « 120 jours » par « 12 mois ».

**22.** L'article 85.5 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le paragraphe 1° du premier alinéa, de « 90 jours » par « six mois »;

2° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, du paragraphe suivant :

« 4° faire toute recommandation aux administrateurs de l'organisme concernant son administration ou celle d'un immeuble d'habitation. »;



3° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

«Un administrateur déclaré déchu en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa est inhabile à siéger comme membre du conseil d'administration de tout organisme d'habitation visé à l'article 85.1 pour une période de trois ans à compter de la déclaration.»;

4° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «n'excède pas 90 jours» par «additionnel n'excède pas six mois».

**23.** L'article 86 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe *j* du premier alinéa par le paragraphe suivant :

«*j*) déterminer le montant des honoraires, des frais ou des tarifs applicables à l'égard de toute demande faite en vertu de la présente loi ou de toute expertise ou de tout service qu'elle offre;».

## LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

**24.** L'article 9.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01) est modifié par le remplacement de «deux» par «des».

**25.** L'article 10 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

«6° de désigner des membres pour coordonner les activités du Tribunal.».

**26.** L'article 12 de cette loi est remplacé par le suivant :

«**12.** Le ministre désigne le vice-président chargé d'assurer la suppléance du président ou d'un vice-président.

Si ce vice-président est lui-même absent ou empêché, le ministre charge un autre vice-président de la suppléance.».

**27.** L'article 28 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Malgré le paragraphe 1° du premier alinéa, le Tribunal administratif du logement peut connaître en première instance toute demande relative à une ordonnance visée aux articles 1863, 1867, 1917 et 1918 du Code civil dont la valeur dépasse le montant de la limite monétaire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec.».

**28.** L'article 63 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin du troisième alinéa, de la phrase suivante : «Il peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription en permettant aux parties d'y répondre.».

**29.** L'article 72 de cette loi est remplacé par le suivant :

«**72.** Les parties peuvent se faire représenter par un mandataire, à l'exception d'un professionnel radié, déclaré inhabile à exercer sa profession ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles a été limité ou suspendu en application du Code des professions (chapitre C-26) ou d'une autre loi professionnelle. ».

**30.** L'article 74 de cette loi est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«Si une partie est représentée par un mandataire autre qu'un avocat, ce mandataire doit fournir au Tribunal un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente. ».

**31.** L'article 92 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « date » par « connaissance ».

## LOI VISANT PRINCIPALEMENT L'ENCADREMENT DES INSPECTIONS EN BÂTIMENT ET DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE, LE REMPLACEMENT DE LA DÉNOMINATION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT ET L'AMÉLIORATION DE SES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT ET MODIFIANT LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC ET DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES CONCERNANT LE DOMAINE MUNICIPAL

**32.** L'article 40 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2<sup>o</sup>, de « deuxième » par « troisième ».

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALE

**33.** Les dispositions de l'article 1955 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*), continuent de s'appliquer à l'égard :

1<sup>o</sup> d'un bail conclu avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*);

2<sup>o</sup> d'un immeuble qui est prêt à l'usage auquel il est destiné avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

**34.** Les dispositions des articles 1962, 1963, 1966 et 1968 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*), continuent de s'appliquer à un processus de reprise d'un logement ou d'éviction dont l'avis visé à l'article 1960 de ce code a été transmis avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

**35.** Les dispositions de l'article 1965 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*), continuent de s'appliquer à l'égard de toute demande d'éviction introduite au Tribunal administratif du logement avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

**36.** Les dispositions des articles 1978.1 et 1978.2 du Code civil, édictés par l'article 7 de la présente loi, ne s'appliquent pas à la cession d'un bail de logement dont l'avis prévu à l'article 1870 de ce code a été transmis avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

**37.** Les dispositions des articles 63, 72 et 74 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01), telles qu'elles se lisaient le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*), continuent de s'appliquer à toute demande présentée avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

**38.** Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

