



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi 87

## **Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil**

---

### **Présentation**

**Présenté par  
M. André Bourbeau  
Ministre des Affaires municipales**

---

**Éditeur officiel du Québec  
1987**

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce projet de loi a pour objet de modifier la Loi sur la Régie du logement et le Code civil pour prévoir les cas où la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise est interdite et ceux où elle peut être autorisée. Il prévoit également des mesures pour protéger les locataires contre le harcèlement, la reprise de possession et l'évacuation non justifiée du logement lors de travaux.*

*Il remplace la sous-section 3 de la section II du chapitre III du titre I de la Loi sur la Régie du logement concernant la copropriété pour prévoir notamment, dans le cas d'un immeuble comportant un logement ou en ayant comporté un au cours des dix années précédentes :*

- l'interdiction, dans les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal, de convertir un tel immeuble en copropriété divise, sauf dérogation;*
- la possibilité, pour le conseil d'une autre municipalité, d'adopter un règlement pour restreindre la conversion ou la subordonner à certaines conditions;*
- la nécessité, lorsque la conversion est permise, d'obtenir l'autorisation de la Régie du logement pour y procéder.*

*Ce projet oblige le propriétaire d'un immeuble qui désire le convertir à donner avis au locataire de son intention et à remettre à l'acquéreur éventuel d'un logement un rapport d'expert et une circulaire d'information. Il restreint les travaux qui peuvent être entrepris pendant la conversion et accorde au locataire un droit au maintien dans les lieux pour une période illimitée ainsi qu'un droit de priorité d'achat lors de la vente du logement.*

*Les modifications au Code civil visent à soumettre l'évacuation temporaire lors de travaux majeurs à l'accord du locataire ou, à défaut, à l'autorisation de la Régie, ainsi qu'à prescrire un préavis de trois mois et une indemnité pour les dépenses raisonnables subies par le locataire.*

*Finalement, le projet restreint la reprise de possession d'un logement par le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble quel que soit le nombre de logements qu'il comporte.*

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

- Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1)
- Le Code civil



## Projet de loi 87

### Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

**1.** L'article 28 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1), modifié par l'article 11 du chapitre 63 des lois de 1987, est de nouveau modifié par le remplacement du paragraphe 3° du premier alinéa par le suivant:

« 3° relative à une matière visée à la section II, sauf à l'article 54.5, aux troisième et quatrième alinéas de l'article 54.6 et à l'article 54.10. ».

**2.** La sous-section 3 de la section II du chapitre III du titre I de cette loi est remplacée par la suivante:

« § 3.—*Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise*

« **51.** Ne peut être converti en copropriété divise sans l'autorisation de la Régie un immeuble comportant, ou ayant comporté au cours des dix années précédant la demande d'autorisation, au moins un logement.

La conversion est interdite si l'immeuble est la propriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société municipale d'habitation et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

Elle est interdite dans les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal, sauf dérogation accordée en application de l'article 54.11 par résolution du conseil de la municipalité où est situé l'immeuble.

Dans toute autre municipalité elle peut être restreinte ou soumise à certaines conditions, par règlement adopté en application de l'article 54.12. Le présent alinéa ne s'applique pas à l'immeuble dont tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis.

«**52.** Le propriétaire d'un immeuble qui projette de le convertir en copropriété divise doit, avant d'entreprendre des démarches en ce sens auprès de la municipalité ou de la Régie et avant de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel ou d'y faire effectuer des relevés, expertises ou autres activités préparatoires à la conversion, donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention conforme au modèle de l'annexe I et en transmettre copie à la Régie.

Un préavis de 24 heures doit être donné au locataire avant ces visites ou activités.

«**53.** À compter de l'avis d'intention et jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires soit majoritairement formée de propriétaires occupants, les seuls travaux qui peuvent être effectués sans l'autorisation de la Régie sont les travaux d'entretien et les réparations urgentes et nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi que les travaux effectués dans un logement occupé par un copropriétaire.

La Régie, lorsqu'elle est appelée à donner son autorisation, considère l'utilité immédiate des travaux pour le locataire. Si elle les autorise, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables et, si l'évacuation temporaire du locataire est nécessaire, elle lui accorde une indemnité payable à la date d'évacuation.

«**54.** À compter de l'avis d'intention, le droit à la reprise de possession d'un logement ne peut plus être exercé à l'encontre du locataire, sauf si ce dernier est cessionnaire du bail et que la cession a eu lieu après l'envoi de l'avis, ou s'il est devenu locataire après que l'autorisation de convertir ait été accordée.

«**54.1** La demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divise doit être produite par le propriétaire dans les six mois de l'avis d'intention ou, le cas échéant, de la résolution du conseil accordant une dérogation ou du certificat de la municipalité attestant que le projet de conversion est conforme au règlement municipal, selon la plus tardive de ces dates. Elle doit être accompagnée de la résolution ou du certificat, s'il y a lieu.

«**54.2** La Régie doit refuser l'autorisation de convertir lorsque l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire ou lorsqu'un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale. Dans ces cas, une nouvelle

demande ne peut être produite qu'après un délai de trois ans du refus.

La Régie ne peut refuser l'autorisation pour le motif que l'avis d'intention comporte un vice de forme ou n'a pas été donné au locataire, si le propriétaire démontre que le locataire n'en a subi aucun préjudice.

«**54.3** Lorsque la Régie autorise la conversion, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. La décision doit identifier les locataires à l'encontre desquels la reprise de possession ne peut être exercée.

«**54.4** La déclaration de copropriété ne peut être enregistrée que si l'autorisation de la Régie y est annexée.

Si la déclaration de copropriété n'est pas enregistrée dans l'année de l'autorisation, cette dernière est sans effet. La Régie peut, pour un motif raisonnable, prolonger ce délai pourvu que la demande lui soit adressée avant l'expiration de ce délai.

«**54.5** Le propriétaire doit, avant la première vente de chaque logement, remettre à l'acquéreur éventuel un rapport d'expert et, dans le cas où l'immeuble comporte cinq logements ou plus, une circulaire d'information.

Le rapport d'expert contient:

1° l'état d'usure des composantes communes de l'immeuble et leur conformité aux normes de solidité, de salubrité ou de sécurité;

2° l'indication des réparations majeures susceptibles d'être nécessaires dans un délai de cinq ans et l'estimation du coût de ces réparations;

3° l'identification des systèmes mécaniques communs à plus d'un logement;

4° l'indication, si elle est connue, du degré d'insonorisation et d'isolation du logement ainsi que de l'immeuble;

5° l'évaluation générale de la conformité de l'immeuble aux normes de sécurité et de protection contre l'incendie.

La circulaire d'information contient:

1° le nom du propriétaire et de toute personne qui a préparé les principaux documents relatifs à l'implantation et à l'administration du projet de conversion;

- 2° un plan d'ensemble du projet;
- 3° s'il y a lieu, les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle;
- 4° les informations relatives à la gérance de l'immeuble, notamment un budget prévisionnel et un état des baux consentis par le propriétaire sur les parties exclusives ou communes de l'immeuble.

Le budget prévisionnel doit être établi par une personne qualifiée sur la base d'une année complète d'occupation de l'immeuble. Il indique, pour chaque fraction, les charges annuelles à payer y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance. Il doit être accompagné du bilan et de l'état des revenus et dépenses les plus récents et d'un document fournissant les derniers renseignements pertinents aux dettes et créances.

Doivent être annexés à la circulaire d'information une copie de l'autorisation de la Régie et un résumé de la déclaration de copropriété ou, à défaut, du projet de déclaration.

« **54.6** La première vente du logement ne peut être conclue avec une personne autre que le locataire avant qu'il n'ait été offert au locataire aux mêmes prix et conditions que ceux convenus avec cette autre personne.

Le locataire doit, dans le mois de la réception de l'offre de vente, faire savoir par écrit au propriétaire s'il accepte ou non l'offre; sinon il est réputé l'avoir refusée.

Si l'acte de vente n'est pas passé dans les deux mois de l'acceptation de l'offre ou d'un délai plus long convenu par les parties, le propriétaire peut vendre le logement sans avoir à l'offrir de nouveau au locataire, sauf si le défaut de passer l'acte résulte d'un motif hors du contrôle du locataire.

L'offre de vente faite au locataire doit être conforme au modèle de l'annexe II, être accompagnée du rapport d'expert et, dans le cas où l'immeuble comporte cinq logements ou plus, de la circulaire d'information.

« **54.7** Le locataire peut, si la vente est conclue en violation de son droit de préemption, s'adresser à la Cour supérieure dans l'année de la connaissance de celle-ci pour en demander l'annulation.

« **54.8** Tout intéressé, y compris la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire radier l'enregistrement de la déclaration de



copropriété fait sans que la Régie n'ait autorisé la conversion et faire annuler toute convention subséquente à cet enregistrement.

« **54.9** Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant de son départ définitif du logement par suite d'une reprise de possession illégale ou par suite de travaux effectués en vue de préparer l'immeuble à la conversion et d'évincer le locataire, que ce dernier ait consenti ou non à quitter le logement.

Le locataire peut également demander des dommages punitifs.

« **54.10** L'acheteur d'une fraction dans un immeuble locatif converti en copropriété divise peut, dans les trois ans de la signature du contrat de vente, réclamer du vendeur la réduction de ses obligations si le rapport d'expert, la circulaire d'information ou le contrat de vente contiennent des informations fausses, trompeuses ou incomplètes sur un élément substantiel, ou si le vendeur n'a pas remis à l'acheteur le rapport d'expert ou la circulaire d'information. Le tribunal rejette la demande si le vendeur démontre que l'acheteur n'en a subi aucun préjudice.

« **54.11** Le conseil d'une municipalité de la Communauté urbaine de Montréal où un comité consultatif d'urbanisme est constitué en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), de même que le conseil de la ville de Montréal peuvent, par règlement, déterminer :

1° la procédure de demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise et les frais exigibles pour l'étude de la demande;

2° des secteurs ou des catégories d'immeubles, ou une combinaison des deux, pour lesquels une dérogation peut être accordée.

Le conseil d'une municipalité où est en vigueur un tel règlement accorde la dérogation s'il est convaincu de son opportunité, compte tenu notamment :

1° du taux d'inoccupation des logements locatifs;

2° de la disponibilité de logements comparables;

3° des besoins en logement de certaines catégories de personnes;

4° des caractéristiques physiques de l'immeuble;

5° du fait que l'immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme municipal d'aide à l'habitation.

Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation, faire publier, aux frais du demandeur, un avis conformément à la loi qui régit la municipalité. L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil et la nature de la dérogation demandée; il désigne l'immeuble par la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, par le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le cas échéant.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise au demandeur.

«**54.12** Afin de rencontrer les besoins de logements locatifs de sa population, le conseil d'une municipalité autre qu'une municipalité de la Communauté urbaine de Montréal peut, par règlement:

1° déterminer des secteurs ou catégories d'immeubles, ou une combinaison des deux, où la conversion en copropriété divise est interdite;

2° soumettre la conversion à des conditions qui peuvent varier selon les secteurs, catégories d'immeubles, ou combinaison des deux.

**3.** L'article 91 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 3°, des mots « celle visée dans l'article 39 » par les suivants: « celles visées dans les articles 39 et 54.9 ».

**4.** Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 112, du suivant:

« **112.1** Quiconque, en vue de convertir un immeuble locatif en copropriété divise ou d'évincer un locataire de son logement, use de harcèlement envers celui-ci de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible du logement commet une infraction et est passible, outre le paiement des frais, d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$. ».

**5.** L'article 116 de cette loi est modifié par l'insertion, dans la première ligne du deuxième alinéa, après le mot « infraction », des mots « à l'article 112.1 de la présente loi et ».

**6.** Les articles 136.1 et 136.2 de cette loi sont abrogés.

**7.** Cette loi est modifiée par l'addition, après l'article 147, des annexes suivantes :

« ANNEXE I

AVIS D'INTENTION DE CONVERTIR UN IMMEUBLE LOCATIF  
EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ  
(LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT, ART. 52)

.....  
(date)

.....  
(nom du locataire)

.....  
(adresse du locataire)

À titre de propriétaire de l'immeuble situé au .....

.....  
(adresse de l'immeuble)

et dans lequel vous êtes locataire d'un logement, je vous avise de mon intention de convertir cet immeuble en copropriété divisé et de demander à la Régie du logement l'autorisation requise pour procéder à sa conversion.

---

(signature du propriétaire)

.....  
(nom du locateur, s'il est différent)

.....  
(adresse du locateur)

MENTIONS OBLIGATOIRES

À compter du moment où l'avis d'intention est donné :

- le locataire a droit au maintien dans les lieux et ne peut être évincé de son logement par voie de reprise de possession, sauf s'il est cessionnaire du bail et que la cession a eu lieu après l'envoi de l'avis ou s'il devient locataire après que la Régie du logement ait autorisé le propriétaire de l'immeuble à procéder à la conversion ;

- seuls les travaux d'entretien ou les réparations urgentes et nécessaires à la conservation de l'immeuble peuvent être effectués sans

autorisation de la Régie du logement. Si la Régie autorise l'exécution de travaux nécessitant l'évacuation temporaire du locataire, elle fixe le montant de l'indemnité que le propriétaire devra payer au locataire pour le dédommager des dépenses raisonnables que le locataire devra assumer en raison de cette évacuation;

- l'interdiction pour le locateur de reprendre possession d'un logement, de même que celle de faire des réparations, cessent si le propriétaire avise par écrit le locataire qu'il n'a plus l'intention de convertir l'immeuble ou si aucune demande n'est produite à la Régie dans le délai requis;

- un avis de 24 heures doit être donné au locataire s'il est nécessaire de faire effectuer dans le logement des relevés, expertises ou d'autres types d'activités préparatoires à la conversion ou de le faire visiter à un acquéreur éventuel.

Une déclaration de copropriété divise ne peut être enregistrée sur un immeuble locatif sans que la Régie du logement n'ait préalablement autorisé le propriétaire à procéder à la conversion. L'autorisation de la Régie contiendra le nom des locataires à l'encontre desquels la reprise de possession ne peut plus être exercée ni par le locateur, ni par le nouvel acquéreur du logement.

Avant de vendre un logement pour la première fois, le propriétaire devra l'offrir au locataire aux mêmes prix et conditions que ceux convenus avec un autre acheteur. La formule que doit utiliser le propriétaire pour faire son offre au locataire est prévue par la loi.

Le locataire qui désire plus d'informations pourra, au besoin, communiquer avec la Régie du logement.

## « ANNEXE II

### OFFRE DE VENTE (LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT, ART. 54.6)

.....  
(nom du locataire)

.....  
(adresse du locataire)

À titre de locataire bénéficiant d'un droit de priorité d'achat à l'égard  
du logement suivant .....

.....

je vous offre d'acheter ce logement aux mêmes prix et conditions que  
ceux convenus avec .....  
(nom du tiers promettant-acquéreur)

.....  
(adresse)

que je me propose d'accepter en cas de refus de votre part.

Le prix est de ..... et les conditions sont  
.....  
.....  
.....

Vous disposez d'un délai d'un mois, à compter de la réception de  
la présente offre, pour me faire connaître par écrit votre décision  
d'acheter ou non le logement. L'absence de réponse de votre part sera  
considérée comme un refus d'acheter.

En conformité avec la Loi sur la Régie du logement, vous trouverez  
ci-joint :

- ☐ un rapport d'expert
- ☐ une circulaire d'information (si l'immeuble comporte cinq logements  
ou plus)

Si vous acceptez l'offre qui vous est faite, vous aurez deux mois  
à compter de cette acceptation pour passer l'acte de vente, à moins  
que vous ne conveniez avec moi d'un délai plus long.

\_\_\_\_\_  
(signature du propriétaire)

.....  
(date)

.....  
(adresse du propriétaire)

## MENTIONS OBLIGATOIRES

- Ni le propriétaire actuel, ni le nouvel acquéreur ne peuvent reprendre possession d'un logement dont le locataire est identifié dans l'autorisation de la Régie du logement comme étant l'un de ceux à l'encontre desquels une reprise de possession ne peut être exercée.

- Le locataire qui désire plus d'informations pourra, au besoin, communiquer avec la Régie du logement. ».

**8.** Les articles 1653 à 1653.2 du Code civil du Bas-Canada sont remplacés par les suivants:

« **1653.** Une amélioration majeure ou une réparation majeure autre qu'urgente ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

« **1653.1** L'avis indique :

1° la nature des travaux;

2° la date prévue pour leur début et leur durée;

3° s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire et le montant de l'indemnité offerte;

4° toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue pour les travaux ou, si une période d'évacuation de plus d'une semaine est prévue, au moins trois mois avant celle-ci.

« **1653.1.1** L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation. Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

« **1653.1.2** Si l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les dix jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention d'évacuer ou non les lieux; sinon, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.

En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les dix jours du refus, s'adresser au tribunal pour faire statuer sur l'opportunité de l'évacuation. Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables.

« **1653.1.3** Le locataire qui accepte l'évacuation temporaire ou celui qui a reçu un avis ne prévoyant pas l'évacuation du logement peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive. Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables.

« **1653.1.4** La demande du locateur ou celle du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

« **1653.1.5** Le locataire ne peut contester la nature ou l'opportunité des travaux.

Le locateur a la charge de démontrer que les conditions sont raisonnables.

« **1653.2** Aucun avis n'est requis et aucune contestation n'est possible lorsque les réparations ou améliorations font l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire, dans le cadre d'un programme gouvernemental de conservation et de remise en état des logements. ».

**9.** L'article 1659 de ce Code est modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant:

«Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre possession d'aucun logement s'y trouvant, sauf:

1° s'il n'y a qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier est son conjoint ou son concubin;

2° si l'immeuble comporte quatre logements ou moins et que le titre du propriétaire a été enregistré avant le (*indiquer ici la date de présentation de la présente loi*) ou, dans le cas où ce dernier était signataire d'une promesse d'achat ou de vente pour laquelle un acompte ou des arrhes ont été versés antérieurement à cette date, avant le 1er juillet 1988. ».

**10.** Aucun immeuble situé dans une municipalité autre qu'une municipalité de la Communauté urbaine de Montréal ne peut être converti en copropriété divise avant le 1er juillet 1988 à moins que la municipalité n'ait adopté un règlement en vertu de l'article 54.12.

Le présent article ne s'applique pas à un immeuble dont tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis.

**II.** La présente loi entre en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).