

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

TRENTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

QUATRIÈME SESSION

Projet de loi n° 107

**Loi instituant la Régie du logement et modifiant le
Code civil et d'autres dispositions législatives**

(Réimpression)

Première lecture

Deuxième lecture

Troisième lecture

PRÉSENTÉ

Par M. GUY TARDIF

Ministre des affaires municipales

L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC

1 9 7 9



NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi refond la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires et les dispositions prévues par le Code civil en matière de bail d'un logement.

Le titre premier comprend six chapitres traitant de la Régie du logement et de l'appel, à la Cour provinciale, de certaines décisions de la Régie.

Le chapitre I prévoit que la loi s'applique au bail d'un logement utilisé à des fins résidentielles, avec ses services accessoires et dépendances, qu'il soit loué, offert en location ou devenu vacant après une location, ainsi qu'au bail d'une chambre, d'une maison mobile et d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile.

Le chapitre II crée la Régie du logement et en détermine les fonctions.

Le chapitre III établit la juridiction de la Régie, laquelle connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, des demandes relatives au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la cour provinciale. Elle entend également les demandes de fixation et de révision de loyer et celles concernant la conservation des logements.

Le chapitre IV traite des règles de preuve et de procédure devant la Régie du logement.

Le chapitre V prévoit un droit d'appel, à la Cour provinciale, des décisions concernant les demandes de nature civile résultant du bail d'un logement.

Le chapitre VI prévoit que le gouvernement peut notamment adopter des règlements pour déterminer la forme et la teneur des mentions que doit contenir le bail d'un logement. Il peut également déterminer, par règlement, les règles de mise en appli-

cation des critères prévus par la loi pour la fixation ou la revision d'un loyer.

Le titre deuxième modifie les dispositions actuelles du Code civil concernant les dispositions particulières au bail d'un local d'habitation.

Le titre troisième traite des infractions à la loi et le titre quatrième traite des dispositions diverses, transitoires et finales.

Projet de loi n° 107

Loi instituant la Régie du logement et modifiant le
Code civil et d'autres dispositions législatives

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée
nationale du Québec, décrète ce qui suit:

TITRE I

LA RÉGIE DU LOGEMENT

CHAPITRE I

APPLICATION

1. Le présent titre s'applique à un logement visé dans les articles 1650 à 1650-2 du Code civil qui est loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

2. Le présent titre s'applique également, en faisant les adaptations requises, à un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile qui est loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

3. La présente loi lie le gouvernement, ses ministères, ses organismes et mandataires.

CHAPITRE II

CONSTITUTION ET FONCTIONS DE LA RÉGIE

4. Un organisme, ci-après appelé «la Régie», est institué sous le nom de «Régie du logement».

5. La Régie exerce la juridiction qui lui est conférée par la présente loi et décide des demandes qui lui sont soumises.

Elle est en outre chargée:

1° de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi;

2° de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires;

3° de favoriser la conservation des logements;

4° de faire des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement;

5° de donner au ministre désigné son avis sur toute question que celui-ci lui soumet;

6° d'analyser les effets de l'application de la présente loi et de faire au ministre désigné les recommandations qu'elle juge utiles;

7° de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les régisseurs.

6. La Régie est composée de régisseurs, dont un président et deux vice-présidents, nommés en nombre suffisant par le gouvernement pour un mandat d'au plus cinq ans. Le gouvernement détermine la rémunération, les avantages sociaux et les autres conditions de travail des régisseurs.

7. Le gouvernement peut, par règlement, établir une procédure de sélection des régisseurs autres que le président, les vice-présidents et les juges et, notamment:

1° déterminer la manière dont une personne peut se porter candidate à une charge de régisseur;

2° autoriser le ministre désigné à former un comité de sélection pour évaluer l'aptitude des candidats à une charge de régisseur ou pour lui fournir un avis sur eux;

3° fixer la composition et le mode de nomination des membres du comité;

4° fixer les indemnités et les allocations que les membres du comité peuvent recevoir;

5° déterminer les critères d'admissibilité et de sélection dont le comité tient compte;

6° déterminer les renseignements que le comité peut requérir d'un candidat et les consultations qu'il peut faire.

Un règlement adopté en vertu du présent article entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est fixée.

8. Le gouvernement peut déterminer, par règlement, un code de déontologie applicable aux régisseurs.

9. Le président dirige la Régie et il est responsable de son administration et de la direction générale de ses affaires.

10. Le président ou le vice-président qu'il nomme à cette fin, coordonne, répartit et surveille le travail des régisseurs qui, à cet égard, doivent se soumettre à ses ordres et à ses directives.

11. Au cas d'absence ou d'incapacité d'agir du président, il est remplacé par le vice-président désigné à cette fin par le gouvernement aux conditions fixées par ce dernier et, au cas d'absence ou d'incapacité d'agir du vice-président désigné, par l'autre vice-président.

12. Les vice-présidents exercent les fonctions que leur délègue le président.

13. Les régisseurs exercent leurs fonctions à temps complet.

14. La durée du mandat et le traitement d'un régisseur, une fois fixés, ne peuvent être réduits.

15. Le président, les vice-présidents et les régisseurs demeurent en fonction, malgré l'expiration de leur mandat, jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

16. Les régisseurs ne peuvent, sous peine de déchéance de leur charge, avoir un intérêt direct ou indirect dans une entreprise susceptible de mettre en conflit leur intérêt personnel et les devoirs de leur fonction, sauf si un tel intérêt leur échoit par succession ou donation, pourvu qu'ils y renoncent ou en disposent avec toute la diligence possible.

17. Les régisseurs sont investis des pouvoirs et immunités d'un commissaire nommé en vertu de la Loi des commissions d'enquête (Statuts refondus, 1964, chapitre 11).

18. Un recours prévu par l'article 844 du Code de procédure civile ne peut être exercé ni aucune injonction accordée contre la Régie ou les régisseurs agissant en leur qualité officielle.

Un juge de la Cour d'appel peut, sur requête, annuler sommairement un bref, une ordonnance ou une injonction délivrés ou accordés à l'encontre du présent article.

19. Les greffiers, les inspecteurs, les conciliateurs et les autres membres du personnel de la Régie sont nommés et rémunérés suivant la Loi sur la fonction publique (1978, chapitre 15).

20. Les régisseurs ou les membres du personnel de la Régie ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

21. Les membres du personnel de la Régie doivent prêter leur assistance pour la rédaction d'une demande à une personne qui la requiert.

22. La Régie a son siège social à l'endroit déterminé par le gouvernement; un avis de la situation ou de tout changement du siège social est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

La Régie peut avoir des bureaux et des greffes à tout endroit qu'elle détermine.

23. La Régie peut tenir ses séances à tout endroit, même un jour non juridique, aux heures déterminées par le président.

24. L'exercice financier de la Régie se termine le 31 mars de chaque année.

25. La Régie transmet au ministre désigné, au plus tard le 30 juin de chaque année, un rapport de ses activités pour l'exercice financier précédent.

Ce rapport est, dans les trente jours de sa réception, déposé devant l'Assemblée nationale si elle est en session; si elle n'est pas en session, il est déposé dans les trente jours de l'ouverture de la session suivante ou de la reprise des travaux, selon le cas.

26. Le président fournit au ministre désigné tout renseignement et tout rapport que celui-ci requiert sur les activités de la Régie.

27. Les livres et les comptes de la Régie sont vérifiés chaque année par le vérificateur général et, en outre, chaque fois que le décrète le gouvernement.

CHAPITRE III

JURIDICTION DE LA RÉGIE

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

28. La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, de toute demande:

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour provinciale;

2° fondée sur les articles 1658 à 1659-6 et 1662 à 1662-9 du Code civil;

3° visée dans la section II.

29. Un régisseur entend et décide seul des demandes qui relèvent de la juridiction de la Régie.

Toutefois, le président ou le vice-président qu'il désigne à cette fin peut porter le nombre de régisseurs jusqu'à cinq; il désigne alors, parmi les juges ou les avocats, le régisseur qui préside l'audition.

30. Seuls les régisseurs choisis parmi les juges ou les avocats peuvent entendre les demandes autres que celles visées dans la section II.

31. À la demande des parties, la Régie peut charger un conciliateur de rencontrer les parties et de tenter d'effectuer une entente.

SECTION II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA CONSERVATION DES LOGEMENTS

§ 1.—*Démolition d'un logement*

32. La présente sous-section s'applique à l'égard de tout logement situé ailleurs que dans une municipalité où est en vigueur un règlement adopté en vertu de l'article 426*b* de la Loi des cités et villes (Statuts refondus, 1964, chapitre 193), de l'article 393*h* du Code municipal ou du paragraphe 18° de l'article 524 de la Charte de la Ville de Montréal.

33. Le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement.

Il doit lui donner un avis d'éviction d'au moins six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe et d'au moins six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée. L'avis doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

34. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis, demander à la Régie de se prononcer sur l'opportunité de démolir, à défaut de quoi il est réputé avoir consenti à quitter les lieux à la date indiquée.

La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis d'éviction.

35. Avant de se prononcer sur une demande, la Régie considère l'état du logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration et tout autre critère pertinent.

36. Une personne qui désire conserver à un logement son caractère locatif peut, lors de l'audition d'une demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble dans lequel est situé le logement.

37. Si la Régie estime que les circonstances le justifient, elle reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir.

38. Lorsque la Régie autorise la démolition d'un logement, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. Elle peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire.

39. Le locataire évincé a droit à une indemnité de trois mois de loyer et à ses frais de déménagement, à moins que les dommages subis ne s'élèvent à une somme supérieure, auquel cas il peut s'adresser à la Régie pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

40. La démolition doit être entreprise et terminée dans le délai fixé par la décision de la Régie.

41. La Régie peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé pour entreprendre ou terminer les travaux, pourvu que la demande soit faite avant l'expiration de ce délai.

42. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris dans le délai fixé par la Régie pour les terminer, l'autorisation de démolir est sans effet. Si, à cette date, le locataire continue d'occuper le logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser à la Régie pour faire fixer le loyer.

43. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, toute personne intéressée peut s'adresser à la Régie pour obtenir une ordonnance enjoignant le contrevenant de les terminer dans le délai que fixe la Régie.

44. Si la Régie autorise la démolition, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de l'autorisation.

§ 2.—*L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier*

45. Dans la présente section, on entend par «ensemble immobilier» plusieurs immeubles situés à proximité les uns des autres et comprenant ensemble plus de douze logements, si ces immeubles sont administrés de façon commune par une même personne ou des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (1972, chapitre 23) et si certains d'entre eux ont en commun un accessoire, une dépendance ou, à l'exclusion d'un mur mitoyen, une partie de la charpente.

46. Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, ni aliéner un immeuble situé dans un ensemble immobilier ni conférer sur cet immeuble un droit d'occupation, d'habitation ou autre droit semblable, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat de louage.

Ne constitue pas une aliénation la vente forcée, l'expropriation ou la reprise de possession de l'immeuble à la suite de l'exécution d'une clause de dation en paiement ou d'une autre convention similaire si cette clause ou convention est exécutée de bonne foi.

Tout intéressé, dont la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire constater la nullité d'une convention faite à l'encontre du présent article.

47. Aucune autorisation n'est requise s'il s'agit:

1° d'aliéner l'ensemble immobilier par un seul contrat en faveur d'une seule personne;

2° d'aliéner un terrain vacant lorsque celui-ci n'a aucun accessoire ou dépendance en commun avec les autres immeubles de l'ensemble immobilier;

3° d'aliéner une fraction située dans un immeuble sur lequel est enregistrée une déclaration de copropriété en application des articles 441*b* à 442*p* du Code civil.

48. L'autorisation de la Régie peut être demandée par le propriétaire ou par la personne qui, sous condition d'obtenir l'autorisation d'aliéner l'ensemble immobilier par parties, consent une promesse d'achat de tout ou partie de l'ensemble.

L'autorisation de la Régie peut également être demandée par la personne qui, sous condition d'obtenir cette autorisation, consent une promesse d'achat d'une partie d'un ensemble immobilier.

49. Avant d'accorder son autorisation, la Régie doit considérer l'effet qu'aurait l'aliénation sur les locataires, le nombre de locataires qui pourraient être évincés à la suite de cette aliénation, l'individualisation des services, accessoires et dépendances du logement ou de l'immeuble, les conditions de financement, le fait que cet immeuble a été construit ou restauré dans le cadre d'un programme gouvernemental et tout autre critère prescrit par règlement.

50. Lorsque la Régie accorde l'autorisation d'aliéner, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. Elle peut notamment déterminer des conditions pour la protection du locataire ou de l'acquéreur de l'immeuble.

§ 3.—*Copropriété*

51. Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, enregistrer une déclaration de copropriété visée dans les articles 441*b* à 442*p* du Code civil sur un immeuble comportant un logement.

Tout intéressé, dont la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire radier l'enregistrement de la déclaration de copropriété faite à l'encontre du présent article et faire annuler toute convention intervenue subséquentement à cet enregistrement.

52. L'autorisation de la Régie peut être demandée par le propriétaire ou par la personne qui, sous condition d'obtenir cette autorisation, consent une promesse d'achat de l'immeuble.

53. Avant d'accorder son autorisation, la Régie doit considérer les critères prescrits par règlement.

La Régie ne peut accorder l'autorisation avant l'entrée en vigueur du règlement.

54. Lorsque la Régie accorde l'autorisation d'enregistrer une déclaration de copropriété, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. Elle peut notamment déterminer des conditions pour la protection du locataire ou de l'acquéreur éventuel.

§ 4.—*Intervention de la Régie*

55. Si une personne contrevient ou est sur le point de contrevienir à la présente section, ou agit ou est sur le point d'agir à l'encontre d'une décision rendue en vertu de la présente section, la Régie peut, d'office ou à la demande d'un intéressé, émettre une ordonnance enjoignant à cette personne de se conformer à la décision ou de cesser ou de ne pas entreprendre ses opérations et, le cas échéant, de remettre les lieux en état.

CHAPITRE IV

PROCÉDURE DEVANT LA RÉGIE

SECTION I

PREUVE ET PROCÉDURE

56. Une partie qui produit une demande doit en signifier une copie à l'autre partie dans le délai et en la manière prévue par les règlements de procédure.

57. Plusieurs demandes entre les mêmes parties, dans lesquelles les questions en litige sont en substance les mêmes, ou dont les matières pourraient être convenablement réunies en une seule, peuvent être jointes par ordre de la Régie, aux conditions qu'elle fixe.

La Régie peut en outre ordonner que plusieurs demandes portées devant elle, qu'elles soient mues ou non entre les mêmes parties, soient instruites en même temps et jugées sur la même preuve, ou que la preuve faite dans l'une serve dans l'autre, ou que l'une soit instruite et jugée la première, les autres étant suspendues jusque-là.

58. Lorsque la Cour supérieure et la Régie sont saisies d'actions et de demandes ayant le même fondement juridique ou

soulevant les mêmes points de droit et de faits, la Régie doit suspendre l'instruction de la demande portée devant elle jusqu'au jugement de la Cour supérieure passé en force de chose jugée si une partie le demande et qu'aucun préjudice sérieux ne puisse en résulter pour la partie adverse.

59. La Régie peut, pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave.

60. Avant de rendre une décision, la Régie permet aux parties intéressées de se faire entendre et doit, à cette fin, leur donner un avis d'enquête et d'audition en la manière prévue par les règlements de procédure.

61. La Régie, si possible, fixe l'audition à une heure et à une date où les parties et leurs témoins peuvent être présents sans trop d'inconvénients pour leurs occupations ordinaires.

62. La Régie peut, à la demande d'une partie, assigner les témoins que celle-ci indique, par bref de subpoena signifié dans le délai et en la manière prévue par les règlements de procédure.

63. Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

64. Un régisseur peut être récusé :

1° s'il est parent ou allié de l'une des parties, jusqu'au degré de cousin germain inclusivement;

2° s'il est lui-même partie à une demande portée sur une question pareille à celle dont il s'agit dans la cause;

3° s'il a donné conseil sur le différend, ou s'il en a précédemment connu comme arbitre ou comme conciliateur;

4° s'il a agi comme mandataire pour l'une des parties, ou s'il a exprimé son avis extra-judiciairement;

5° s'il a déjà fourni des services professionnels à l'une des parties;

6° s'il est directement intéressé dans un litige mû devant un tribunal où l'une des parties sera appelée à siéger comme juge;

7° s'il y a inimitié capitale entre lui et l'une des parties ou s'il a formulé des menaces à l'égard d'une partie depuis l'instance ou dans les six mois précédant la récusation proposée;

8° s'il est tuteur, subrogé-tuteur ou curateur, héritier présumptif ou donataire de l'une des parties;

9° s'il est membre d'un groupement ou corporation, ou s'il est syndic ou protecteur d'un ordre ou communauté, partie au litige;

10° s'il a un intérêt à favoriser l'une des parties;

11° s'il est parent ou allié de l'avocat, du représentant ou de l'avocat-conseil ou de l'associé de l'un ou de l'autre soit en ligne directe, soit en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré.

65. Le régisseur est inhabile si lui ou son conjoint sont intéressés dans la demande.

66. S'il existe un motif pour lequel un régisseur peut être récusé, il est tenu de le déclarer par écrit sans délai.

Il en est de même pour une partie qui connaît un motif de récusation d'un régisseur.

67. Si une partie dûment avisée ne se présente pas ou refuse de se faire entendre, le régisseur peut néanmoins procéder à l'instruction de l'affaire et rendre une décision.

68. Le régisseur peut visiter les lieux ou ordonner une expertise ou une inspection, par une personne qualifiée qu'il désigne, pour l'examen et l'appréciation des faits relatifs au litige. Sauf si le régisseur intervient en vertu de l'article 55, une visite du logement ne peut alors avoir lieu avant neuf heures et après vingt et une heures.

Un inspecteur doit s'identifier avant de procéder à une inspection.

La procédure applicable à une expertise est celle que détermine le régisseur.

69. Le locataire ou le locateur est tenu de donner accès au logement ou à l'immeuble, à un régisseur, à un expert ou à un inspecteur de la Régie qui agit en vertu de l'article 68.

70. Dès que la Régie est saisie d'une demande visée dans la section II du chapitre III, elle doit faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, elle peut faire publier un avis public de la demande, en la manière prévue par les règlements de procédure.

Tout avis visé dans le premier alinéa doit indiquer que toute personne qui veut s'opposer à la demande doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, aviser par écrit la Régie de son opposition et des motifs de celle-ci.

La Régie peut, si elle l'estime opportun, tenir une audition publique où elle peut entendre toute personne qui l'a avisée de son opposition à la demande.

Lors d'une telle audition, le régisseur peut limiter la durée d'une intervention ou, s'il est d'avis qu'elle n'est pas pertinente, la refuser.

71. Le régisseur ou la personne désignée à cette fin par le président doit dresser un procès-verbal de l'audition.

Ce procès-verbal, signé par son auteur, est réputé faire preuve de son contenu.

72. Une personne physique peut être représentée par son conjoint ou par un avocat.

Si une telle personne ne peut se présenter elle-même pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par un régisseur, elle peut aussi être représentée par un parent ou un allié ou, à défaut de parent ou d'allié dans la municipalité, par un ami.

Une corporation peut être représentée par un officier, un administrateur, un employé à son seul service, ou par un avocat.

73. Malgré la Charte des droits et libertés de la personne (1975, chapitre 6), un avocat ne peut agir si la demande a pour seul objet le recouvrement d'une créance qui n'excède pas la compétence de la Cour provinciale en matière de recouvrement des petites créances, exigible d'un débiteur résidant au Québec par une personne physique en son nom et pour son compte personnel ou par un tuteur ou un curateur en sa qualité officielle.

74. Si une partie est représentée par un mandataire autre que son conjoint ou qu'un avocat, ce mandataire doit fournir à la Régie un mandat écrit, spécial, signé par la personne qu'il veut représenter et indiquant, dans le cas d'une personne physique, les causes qui empêchent la partie d'agir elle-même. Un tel mandat doit être gratuit.

75. Sous réserve des articles 76 et 77, les articles 1203 à 1245 du Code civil s'appliquent à la preuve faite devant la Régie.

76. Peut se prouver par la production d'une copie qui en tient lieu si le régisseur est satisfait de sa véracité:

- 1° un acte juridique constaté dans un écrit; ou
- 2° le contenu d'un écrit autre qu'authentique.

Toutefois, la preuve peut être faite par tout moyen lorsqu'une partie établit que, de bonne foi, elle ne peut produire l'original de l'écrit, non plus que toute copie qui en tient lieu.

77. Une partie peut administrer une preuve testimoniale:

- 1° même pour contredire ou changer les termes d'un écrit, lorsqu'elle veut prouver que la présente loi n'a pas été respectée;
- 2° si elle veut prouver que le loyer effectivement payé n'est pas celui qui apparaît au bail;
- 3° si elle veut interpréter ou compléter un écrit.

78. Un régisseur peut décider qu'un rapport d'inspection fait sous la signature d'un inspecteur de la Régie, d'un inspecteur municipal ou d'un inspecteur nommé en vertu de la Loi des établissements industriels et commerciaux (Statuts refondus, 1964, chapitre 150), de la Loi de la qualité de l'environnement (1972, chapitre 49), de la Loi de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55), de la Loi des mécaniciens en tuyauterie (Statuts refondus, 1964, chapitre 154) ou de la Loi des électriciens et installations électriques (Statuts refondus, 1964, chapitre 152) tient lieu du témoignage de cet inspecteur.

Toutefois, une partie peut requérir la présence de l'inspecteur à l'audition, mais si la Régie estime que la production du rapport eût été suffisante, elle peut condamner cette partie au paiement des frais dont elle fixe le montant.

79. Toute décision de la Régie doit être motivée et transmise aux parties en cause, en la manière prévue par les règlements de procédure.

La copie d'une décision, certifiée conforme par le régisseur qui a entendu l'affaire ou par la personne autorisée à cette fin par la président, a la même valeur que l'original.

80. Lorsque plus d'un régisseur a entendu une affaire, la décision est prise à la majorité des régisseurs ayant entendu cette affaire; lorsque les opinions se partagent également sur une question, celle-ci est tranchée par le régisseur qui a présidé l'audition.

81. Sauf si la Régie en décide autrement, une décision est exécutoire à l'expiration du délai d'appel, ou, selon le cas, du délai

de révision, ou dès qu'elle est rendue dans le cas d'une demande visée dans la section II du chapitre III.

82. Une décision de la Régie peut être exécutée comme s'il s'agissait d'un jugement de la Cour provinciale si elle est signifiée à la partie adverse et enregistrée au greffe de la Cour du lieu où est situé le logement.

83. À une assemblée convoquée par le président, les régisseurs peuvent, à la majorité, adopter les règlements de procédure jugés nécessaires.

Ils peuvent aussi, par règlement, déterminer la forme et la teneur des formules nécessaires à l'application de la présente loi et des articles 1650 à 1665-6 du Code civil et en rendre l'utilisation obligatoire.

Ces règlements entrent en vigueur à compter de leur publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est fixée.

84. En l'absence de dispositions applicables à un cas particulier, un régisseur peut y suppléer par toute procédure non incompatible avec la présente loi ou règlements de procédure.

85. Dans la computation d'un délai prévu par la présente loi ou par les articles 1650 à 1665-6 du Code civil:

1° le jour qui marque le point de départ n'est pas compté mais celui de l'échéance l'est;

2° les jours fériés sont comptés mais, lorsque le dernier jour est férié, le délai est prorogé au premier jour non férié suivant;

3° le samedi est assimilé à un jour férié de même que le 2 janvier et le 26 décembre.

SECTION II

PROCÉDURES PARTICULIÈRES

86. Le régisseur qui l'a rendue peut rectifier une décision entachée d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle ou qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de prononcer sur une partie de la demande.

Il peut le faire, d'office ou à la demande d'une partie, tant que la décision n'a pas été inscrite en appel ou avant qu'elle ne soit devenue exécutoire.

La demande de rectification suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

87. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque la Régie a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcée au-delà de la demande.

La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement.

88. La Régie peut, à la demande d'une partie, réviser une décision portant sur une demande dont le seul objet est la fixation ou la révision d'un loyer, dans le mois de la réception de cette décision.

La révision a lieu suivant la procédure prévue par la section I. Le président de la Régie ou le vice-président qu'il désigne à cette fin détermine le nombre de régisseurs qui entendent la demande; ce nombre doit être supérieur au nombre de régisseurs ayant entendu la demande de fixation ou de révision de loyer.

La demande de révision suspend l'exécution de la décision à moins d'une décision contraire de la Régie.

CHAPITRE V

APPEL

89. Il y a appel à la Cour provinciale des décisions de la Régie autres que celles portant sur une demande:

- 1° dont le seul objet est la fixation ou la révision d'un loyer;
- 2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73;
- 3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celle visée dans l'article 39.

90. Cet appel est formé par le dépôt, au greffe de la Cour provinciale du lieu où est situé le logement, d'une inscription signifiée à la partie adverse et à la Régie en la manière prévue par les règles de pratique de la Cour.

91. L'appel doit être formé dans le mois de la réception de la décision mais une partie peut, pour un motif raisonnable, demander au tribunal l'autorisation d'inscrire une cause en appel après l'expiration de ce délai si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave.

92. L'appel suspend l'exécution de la décision, à moins d'une décision contraire du tribunal.

93. Sans préjudice de son droit d'interjeter lui-même appel dans le délai prévu par l'article 91, l'intimé peut, dans les dix jours qui suivent le dépôt de l'inscription, former un appel incident en la manière prévue par l'article 90.

94. Lorsque plus d'une partie interjette appel d'une même décision, tous les appels sont réunis.

95. Le tribunal peut, d'office ou sur demande, réunir plusieurs appels si les questions en litige sont en substance les mêmes.

96. Le tribunal entend de nouveau la demande et les articles 60 à 69, 75 à 78, 84, 86 et 87 s'appliquent, en faisant les adaptations requises, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

97. Le tribunal peut tenir ses séances même un jour non juridique, aux heures déterminées par le juge en chef.

98. Le tribunal, à la demande d'une partie, ou le greffier, du consentement des parties, peuvent reporter l'audition à une date ultérieure.

99. Le tribunal peut confirmer, modifier ou infirmer la décision qui fait l'objet de l'appel et rendre le jugement qui aurait dû être rendu.

100. Le jugement est sans appel; il doit être écrit, motivé, signé par le juge qui l'a rendu et signifié aux parties en la manière prévue par les règles de pratique.

101. Le jugement est exécutoire à l'expiration des dix jours qui suivent la date de signification, sauf si le tribunal en ordonne autrement.

102. Lorsque la Cour supérieure et la Cour provinciale sont saisies d'action et d'appel ayant le même fondement juridique ou soulevant les mêmes points de droit et de fait, la Cour provinciale doit suspendre l'instruction de l'appel porté devant

elle jusqu'au jugement de la Cour supérieure, passé en force de chose jugée, si une partie le demande et qu'aucun préjudice sérieux ne puisse en résulter pour la partie adverse.

103. Le livre quatrième du Code de procédure civile s'applique, en faisant les adaptations requises, au présent chapitre.

104. En rejetant un appel qu'il juge dilatoire ou abusif, le tribunal peut, d'office ou à la demande d'une partie, condamner l'appelant à des dommages-intérêts.

105. La Cour provinciale peut, en la manière prévue par l'article 47 du Code de procédure civile, adopter les règles de pratique jugées nécessaires à la bonne exécution du présent chapitre et notamment permettre l'application d'une procédure incidente prévue par le titre IV du livre deuxième de ce code.

CHAPITRE VI

RÉGLEMENTATION

106. Le gouvernement peut, par règlement:

1° établir des exigences minimales concernant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité d'un logement ou d'un immeuble comportant un logement;

2° déterminer ce qui constitue un logement impropre à l'habitation;

3° déterminer des règles de mise en application des critères prévus par les articles 1658-15 à 1658-18 du Code civil pour la fixation ou la révision d'un loyer;

4° exempter, en totalité ou en partie, de l'application des articles 1658-15 à 1658-17 du Code civil, une catégorie de personnes, de baux ou de logements, ou leur rendre applicables des critères différents;

5° prescrire, le cas échéant, le paiement d'une somme pour l'introduction d'une demande devant la Régie et en déterminer le montant;

6° imposer l'inclusion de mentions obligatoires dans le bail, l'écrit ou l'avis visé dans les articles 1651-1, 1651-2 et 1658-21 du Code civil;

7° sous réserve de l'article 83, prescrire ce qui doit être prescrit par règlement en vertu du présent titre.

Ces règlements entrent en vigueur à compter de leur publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est fixée.

TITRE II

DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE CIVIL

107. L'article 1631 du Code civil, modifié par l'article 2 du chapitre 75 des lois de 1974, est de nouveau modifié par la suppression du dernier alinéa.

108. L'article 1641 dudit code est modifié par la suppression du dernier alinéa.

109. La sous-section 2 de la section II du chapitre premier du titre septième du livre troisième dudit code, comprenant les articles 1650 à 1665, est remplacé par ce qui suit:

«§ 2.—*Dispositions particulières au bail d'un logement*

«I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

«**1650.** Les articles 1650 à 1665-6 s'appliquent au bail d'un logement avec ses services, accessoires et dépendances même s'ils font l'objet d'un bail distinct du bail du logement.

Toutefois, ils ne s'appliquent pas au bail d'un logement loué à des fins de villégiature ou dont plus du tiers de la surface totale est utilisée à des fins non résidentielles.

«**1650-1.** Aux fins des articles 1650 à 1665-6, une chambre est un logement, à moins qu'elle soit située dans un établissement pour lequel un permis a été délivré en vertu de la Loi de l'hôtellerie (Statuts refondus, 1964, chapitre 205) ou de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (1971, chapitre 48) ou à moins qu'au plus deux chambres soient louées ou offertes en location dans la résidence principale du locateur.

Sauf preuve contraire, une chambre est présumée ne pas être située dans la résidence principale du locateur si elle possède une sortie distincte donnant sur l'extérieur et des installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur.

«**1650-2.** Aux fins des articles 1650 à 1665-6, une maison mobile, avec ou sans fondation permanente, érigée sur un châssis est un logement.

«**1650-3.** Les articles 1650 à 1665-6 s'appliquent également, en faisant les adaptations requises, au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile.

«**1650-4.** Les articles 1616, 1637 à 1641, 1646 et 1647 ne s'appliquent pas au bail d'un logement.

«**1650-5.** Les articles 1650 à 1656-5 et 1660 à 1665-6 s'appliquent à la sous-location d'un logement.

«II. OBLIGATIONS DES PARTIES

«LE BAIL ET LE LOYER

«**1651.** Le locateur doit, avant la conclusion du bail, remettre au locataire un exemplaire du règlement qu'il a établi et qui concerne l'immeuble.

Ce règlement fait alors partie du bail.

«**1651-1.** Le locateur doit, dans les dix jours de la conclusion du bail, remettre au locataire un exemplaire du bail écrit ou, dans le cas d'un bail verbal, un écrit, indiquant le nom et l'adresse du locateur et reproduisant les mentions obligatoires prescrites par règlement, en la forme qui y est indiquée.

«**1651-2.** Le locateur doit, dans les dix jours du début du bail, remettre au nouveau locataire un écrit indiquant le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période ainsi que tout autre renseignement prescrit par règlement, en la forme qui y est indiquée.

Le présent article ne s'applique pas au bail d'un logement à loyer modique au sens de l'article 1662.

«**1651-3.** Le bail, l'écrit ou le règlement de l'immeuble doivent être rédigés en français. Ils peuvent cependant être rédigés dans une autre langue si telle est la volonté expresse des parties.

«**1651-4.** Tout avis relatif au bail d'un logement doit être donné par écrit à l'adresse indiquée au bail ou à l'écrit visé dans l'article 1651-1 ou à une nouvelle adresse dont une partie a été avisée après la conclusion du bail et doit être rédigé dans la même langue que le bail ou cet écrit.

Les avis donnés en vertu des articles 1658-1 à 1658-5, 1659-1 et 1660-1 doivent l'être selon la formule prescrite par règlement.

«**1651-5.** Le loyer est payable par versements égaux sauf le dernier qui peut être moindre.

Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer.

«**1651-6.** Sauf convention contraire, le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque terme.

«**1651-7.** En cas d'aliénation de l'immeuble ou d'un transport de créance, lorsque le locataire est incertain de la personne à qui il doit payer le loyer, il peut s'adresser au tribunal pour faire déterminer qui y a droit.

«ÉTAT DU LOGEMENT

«*Obligations du locateur*

«**1652.** Le locateur doit livrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité.

«**1652-1.** Le locateur doit livrer le logement en bon état de propreté.

«**1652-2.** Le locateur est tenu de se conformer aux obligations qui lui sont imposées par la loi ou par un règlement, municipal ou autre, concernant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou toute autre condition relative à l'habitation d'un logement.

Ces obligations font partie du bail.

«*Obligations du locataire*

«**1652-3.** Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté.

«**1652-4.** Le locataire est tenu de se conformer aux obligations qui lui sont imposées par la loi ou par un règlement, municipal ou autre, concernant la sécurité ou la salubrité d'un logement.

Ces obligations font partie du bail.

«**1652-5.** Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du logement doit en aviser le locateur dans un délai raisonnable.

«**1652-6.** À la fin du bail, le locataire doit laisser le logement libre de tous effets mobiliers autres que ceux appartenant au locateur.

Si le locataire laisse des effets mobiliers à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur peut en disposer s'ils sont sans valeur. Dans le cas contraire, le locateur peut s'adresser au tribunal pour obtenir l'autorisation d'en disposer aux conditions que ce dernier détermine.

«Logement impropre à l'habitation

«**1652-7.** Est impropre à l'habitation un logement dont l'état de détérioration ou de malpropreté constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public.

«**1652-8.** Le locataire peut déguerpir si le logement est impropre à l'habitation.

Si le locataire avise le locateur que le logement est impropre à l'habitation dans les dix jours du déguerpissement, il n'est pas tenu, sauf s'il y a faute de sa part, de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est dans cet état.

«**1652-9.** Dès que le logement redevient propre à l'habitation, le locateur en avise le locataire si ce dernier l'a avisé de sa nouvelle adresse et ce dernier doit, dans les dix jours, aviser le locateur de son intention de réintégrer ou non le logement.

Si le locataire n'a pas avisé le locateur de sa nouvelle adresse ou de son intention de réintégrer le logement, le locateur peut consentir un bail à un nouveau locataire. Le nouveau bail emporte résiliation de l'ancien, mais le locateur conserve ses recours en dommages-intérêts contre celui qui a quitté le logement sans avoir avisé le locateur de l'état du logement.

«**1652-10.** Le tribunal peut, à l'occasion d'une demande, déclarer même d'office qu'un logement est impropre à l'habitation; il peut alors statuer sur le loyer, fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire et, le cas échéant, ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation.

«LES RÉPARATIONS

«**1653.** Une amélioration majeure ou une réparation majeure autre qu'urgente ne peut être entreprise dans un logement avant que le locateur ait donné au locataire un avis d'au moins dix jours indiquant la nature des travaux, la date prévue pour leur début et leur durée. Cet avis indique, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire et les autres conditions dans lesquelles

s'effectueront les travaux si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

Si la période d'évacuation nécessaire est de plus d'une semaine, l'avis doit être d'au moins un mois.

«**1653-1.** Si une condition est abusive, le locataire peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de la modifier ou de la supprimer. Toutefois, il ne peut contester la nature ou l'opportunité des travaux.

La demande du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux sauf si le tribunal en ordonne autrement.

Le tribunal peut imposer des conditions qu'il estime justes et raisonnables.

«**1653-2.** Les articles 1653 et 1653-1 ne s'appliquent pas lorsque les améliorations ou réparations effectuées ont fait l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire dans le cadre d'un programme de conservation et de remise en état des logements visé dans l'article 78c de la Loi de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55).

«**1653-3.** Le locateur qui a effectué une réparation ou une amélioration doit remettre le logement en bon état de propreté.

«**1653-4.** Le locataire qui effectue une réparation urgente et nécessaire conformément à l'article 1644 peut retenir sur son loyer le montant des dépenses raisonnables ainsi faites.

Le locataire doit rendre compte au locateur des réparations effectuées et lui remettre les pièces justificatives des dépenses faites.

«L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT

«**1654.** Le locataire qui entend éviter la prolongation du bail conformément aux articles 1658-4 et 1658-5 doit permettre la visite du logement et l'affichage dès qu'il a donné l'avis prévu par ces articles.

«**1654-1.** Sauf s'il y a urgence, le locateur doit donner au locataire un avis d'au moins vingt-quatre heures de son intention de vérifier l'état du logement conformément à l'article 1622 ou de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel.

«**1654-2.** Le locataire peut refuser la visite du logement si cette visite doit avoir lieu avant neuf heures et après vingt et une heures.

«**1654-3.** Le locataire peut exiger la présence du locateur ou de son représentant lors de la visite du logement par un locataire ou un acquéreur éventuels.

«**1654-4.** Les serrures d'accès à un logement ne peuvent être changées que du consentement du locateur et du locataire.

Le tribunal peut ordonner au locateur ou au locataire qui est en défaut de se conformer à cette obligation de permettre l'accès au logement à l'autre partie.

«**1654-5.** Le locataire ne peut permettre le surpeuplement du logement de façon à contrevenir aux règlements, municipaux ou autres, concernant la santé, la sécurité ou les normes d'occupation d'un logement.

«LA SOUS-LOCATION ET LA CESSION DU BAIL

«**1655.** Le locataire ne peut sous-louer le logement ou céder son bail que s'il donne au locateur un avis indiquant le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le logement ou céder le bail.

Le locateur qui refuse cette sous-location ou cette cession doit, dans les dix jours, aviser le locataire des motifs de son refus; à défaut, il est réputé avoir consenti à la sous-location ou à la cession du bail.

Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables, jusqu'à concurrence de cinquante dollars.

«**1655-1.** Lorsque l'inexécution d'une obligation par le sous-locataire cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants de l'immeuble, le locateur peut demander la résiliation de la sous-location.

«**1655-2.** Un étudiant qui loue un logement d'une institution d'enseignement ne peut sous-louer le logement ou céder son bail.

«L'INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS

«*L'inexécution des obligations du locateur*

«**1656.** Outre l'exécution en nature de l'obligation, des dommages-intérêts, la résiliation du bail ou la diminution du loyer, le locataire peut demander, en cas d'inexécution d'une obligation par le locateur, l'autorisation de retenir le loyer afin d'exécuter ou de faire exécuter lui-même l'obligation. Les articles 1613 à 1615 s'appliquent à cette dernière demande.

Le locataire peut aussi déposer son loyer au tribunal s'il donne au locateur un avis préalable d'au moins dix jours indiquant les motifs du dépôt.

«**1656-1.** Le locateur peut s'adresser au tribunal pour récupérer le loyer ainsi déposé.

Le tribunal peut alors notamment:

1° autoriser la remise du dépôt au locateur si ce dernier a exécuté son obligation ou si le dépôt a été fait sans motif valable;

2° permettre au locataire de continuer à déposer son loyer jusqu'à ce que le locateur ait rempli son obligation; ou

3° autoriser la remise du dépôt au locataire pour lui permettre d'exécuter lui-même l'obligation.

«**1656-2.** Le locataire peut aussi, si l'inexécution d'une obligation par le locateur met en danger la santé ou la sécurité des occupants ou du public, requérir une ordonnance enjoignant au locateur d'exécuter son obligation.

«L'inexécution des obligations du locataire

«**1656-3.** Outre l'exécution en nature de l'obligation ou des dommages-intérêts, le locateur peut demander en cas d'inexécution d'une obligation par le locataire, la résiliation du bail si l'inexécution de l'obligation cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants de l'immeuble ou si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

«**1656-4.** Lorsque que le locateur demande la résiliation du bail pour retard dans le paiement du loyer, le locataire peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, le loyer dû et les intérêts fixés suivant l'article 28 de la Loi du ministère du revenu (1972, chapitre 22).

«**1656-5.** Lorsque le locateur demande la résiliation du bail pour un motif autre que le retard dans le paiement du loyer, le tribunal peut résilier immédiatement le bail ou ordonner au locataire d'exécuter son obligation dans le délai qu'il détermine.

Si le locataire ne se conforme pas à l'ordonnance, le tribunal doit, à la demande du locateur, résilier le bail.

«III. MAINTIEN DANS LES LIEUX

«**1657.** Le locataire a droit au maintien dans les lieux et ne peut en être évincé que dans les cas prévus par la loi.

«**1657-1.** Le nouveau locateur a envers le locataire les droits et les obligations résultant du bail.

«**1657-2.** Le conjoint d'un locataire ou, s'il habite avec lui depuis au moins six mois, un parent, un allié ou son concubin a envers le locateur les droits et les obligations résultant du bail s'il continue d'occuper le logement et s'il en avise le locateur dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

«**1657-3.** Une personne qui habite avec un locataire au moment du décès de ce dernier a envers le locateur les droits et les obligations résultant du bail si elle continue d'occuper le logement et si elle en avise le locateur dans les deux mois du décès.

L'héritier ou le légataire peut, si personne ne se prévaut de ce droit dans le délai prévu, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'au moins un mois.

«**1657-4.** L'héritier ou le légataire peut, si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis d'au moins trois mois.

«**1657-5.** Le bail d'une chambre prend fin à la même date que celui du logement dans lequel elle est située, mais le locataire n'est pas tenu de la quitter avant d'avoir reçu du locateur de la chambre ou du logement un avis de dix jours à cette fin.

Le locataire de la chambre conserve ses recours en dommages-intérêts contre son locateur.

«IV. PROLONGATION DE BAIL ET AUGMENTATION ET FIXATION DE LOYER

«**1658.** Un bail à durée fixe est, à son terme, prolongé de plein droit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si ce bail excède douze mois, pour une durée de douze mois.

Les parties peuvent cependant convenir d'une période de prolongation différente.

«**1658-1.** Le locateur peut, pour la prolongation du bail, augmenter le loyer ou modifier la durée ou une autre condition du bail s'il donne un avis à cette fin au locataire.

«**1658-2.** Le locateur peut éviter la prolongation du bail si le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois consécutifs et s'il en avise le locataire et le sous-locataire.

«**1658-3.** Le locateur peut éviter la prolongation du bail lorsque le locataire est décédé et que l'héritier ou le légataire n'habitait pas avec lui, s'il en avise l'héritier ou le légataire.

«**1658-4.** Le locataire qui n'a pas reçu un avis visé dans l'article 1658-1, peut éviter la prolongation du bail à durée fixe ou mettre fin au bail à durée indéterminée s'il donne un avis à cette fin au locateur.

«**1658-5.** Le locataire doit, dans le mois de la réception de l'avis prévu par l'article 1658-1, aviser le locateur qu'il quitte le logement ou refuse l'augmentation ou la modification demandée, sinon il est réputé avoir accepté le nouveau loyer ou les nouvelles conditions.

«**1658-6.** Si le locataire avise le locateur qu'il refuse l'augmentation ou la modification demandée, le locateur peut, dans le mois de la réception de l'avis, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur la durée ou la modification du bail, sinon le bail est prolongé de plein droit.

«**1658-7.** Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis prévu par les articles 1658-2 ou 1658-3, s'adresser au tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis, sinon il est réputé avoir accepté de quitter les lieux.

«**1658-8.** Un avis prévu par les articles 1658-1 à 1658-4 est donné au moins trois mois avant l'arrivée du terme si le bail est de douze mois ou plus, et au moins un mois avant l'arrivée du terme si le bail est de moins de douze mois.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, l'avis est d'au moins un mois.

Toutefois, le locataire d'une chambre peut mettre fin au bail à durée fixe de moins de douze mois ou au bail à durée indéterminée s'il donne un avis d'au moins dix jours.

Un avis visé dans le présent article ne peut être donné dans un délai qui excède le double du délai prévu.

«**1658-9.** Si une décision qui rejette une demande de reprise de possession ou de résiliation de bail ou qui accorde la demande prévue par l'article 1658-7 est rendue après l'expiration du délai prévu pour éviter la prolongation du bail ou pour donner un avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une autre condition du bail, le bail est prolongé de plein droit. Le locateur peut alors, dans le mois de la décision définitive, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer.

«**1658-10.** Un nouveau locataire peut, dans les deux mois du début du bail, s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer s'il paie un loyer mensuel supérieur au loyer le plus bas payé au cours des douze mois qui précédaient le début du bail, sauf si ce loyer a été fixé par le tribunal.

«**1658-11.** Si le locateur remet au nouveau locataire un écrit prévu par l'article 1651-2 contenant une fausse déclaration, ce dernier peut, dans les deux mois de la connaissance de la fausseté de la déclaration, s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer.

«**1658-12.** Pour l'application des articles 1658-10 et 1658-11, l'expression «nouveau locataire» comprend une personne qui occupait le logement pendant le bail du locataire précédent et qui devient locataire à la fin de ce bail, mais elle ne comprend pas une personne qui a les droits et les obligations résultants du bail en vertu des articles 1657-2 et 1657-3.

«**1658-13.** Dans un bail de plus de douze mois, les parties peuvent convenir que le loyer sera réajusté en fonction d'une variation des taxes municipales ou scolaires affectant l'immeuble, des primes d'assurance-incendie ou d'assurance-responsabilité ou du coût unitaire du combustible ou de l'électricité si le logement est chauffé ou éclairé aux frais du locateur.

Toutefois, le loyer ne peut être réajusté au cours des douze premiers mois du bail ni plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois.

Dans le mois de la réception de l'avis de réajustement de loyer, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire réajuster le loyer.

«**1658-14.** Un sous-locataire peut, dans les deux mois du début de la sous-location, s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer s'il paie un loyer mensuel supérieur au loyer le plus bas payé au cours des douze mois qui précédaient le début du bail sauf si ce loyer a été fixé par le tribunal.

«**1658-15.** Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément au règlement, compte tenu:

- 1° du loyer payé pour ce logement à la fin du bail;
- 2° des variations de loyer survenues pour ce logement au cours des douze mois précédant la fin du bail;
- 3° de la part du loyer de ce logement dans l'ensemble des revenus de l'immeuble;

4° de la variation des coûts d'opération de l'immeuble;

5° des réparations ou améliorations majeures faites à l'immeuble ou au logement et des nouveaux services;

6° de la variation des conditions économiques qui concernent le financement et la valeur des logements; et

7° d'une diminution de l'entretien général de l'immeuble ou de la qualité des services, le cas échéant.

«**1658-16.** Le tribunal saisi d'une demande de modification d'une condition du bail peut autoriser ou non cette modification.

S'il l'autorise, il fixe le loyer exigible pour le logement compte tenu, le cas échéant, de la valeur relative de la modification par rapport au loyer du logement.

«**1658-17.** Le tribunal saisi d'une demande de réajustement du loyer en vertu de l'article 1658-13 détermine le loyer exigible conformément aux règlements compte tenu:

1° du loyer payé pour ce logement au début du bail;

2° des variations de loyer subséquentes;

3° de la part du loyer de ce logement dans l'ensemble des revenus de l'immeuble; et

4° de la variation due aux coûts d'opération pour lequel le réajustement du loyer est demandé.

«**1658-18.** Le loyer fixé par le tribunal est en vigueur pour la période de prolongation prévue par l'article 1658 ou pour celle que le tribunal détermine mais qui ne peut excéder douze mois. Toutefois, dans le cas d'un nouveau locataire, ce loyer est fixé pour la durée du bail.

«**1658-19.** Si le bail est d'une durée de plus de douze mois, et que le loyer a été révisé à la demande d'un nouveau locataire, le locateur peut, malgré l'article 1658-18, demander une révision annuelle. Cette demande de révision doit être faite au moins trois mois avant l'expiration de chaque période de douze mois depuis la date où la dernière fixation a pris effet.

«**1658-20.** Le tribunal qui accorde une augmentation de loyer peut en échelonner les arriérés sur une période qui n'excède pas le terme de la prolongation du bail.

«**1658-21.** Les articles 1658-6 à 1658-20 ne s'appliquent pas:

1° au bail d'un logement à loyer modique au sens de l'article 1662;

2° au bail d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres; ou

3° au bail d'un logement situé dans un immeuble dont les travaux de construction ont débuté après le 31 décembre 1973 pour les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Le locateur doit, selon les modalités prévues par règlement, aviser le locataire que les articles 1658-6 à 1658-20 ne s'appliquent pas au bail du logement.

«V. REPRISE DE POSSESSION D'UN LOGEMENT

«**1659.** Le locateur d'un logement peut en reprendre possession pour s'y loger ou pour y loger ses ascendants ou descendants, son gendre, sa bru, son beau-père, sa belle-mère, son beau-fils, sa belle-fille, ou tout autre parent dont il est le principal soutien.

«**1659-1.** Le locateur qui désire reprendre possession d'un logement doit donner au locataire un avis d'au moins six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe et d'au moins six mois avant la date à laquelle il entend en reprendre possession si le bail est à durée indéterminée. L'avis doit indiquer le nom de la personne pour qui la reprise de possession est demandée et, s'il y a lieu, le degré de parenté avec le locateur et la date pour laquelle la reprise de possession est demandée.

Toutefois, la reprise de possession peut, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal, prendre effet à une date postérieure.

«**1659-2.** Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; à défaut, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

«**1659-3.** Si le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, sur autorisation du tribunal, en reprendre possession, pourvu qu'il en fasse la demande dans le mois du refus et qu'il démontre qu'il entend en reprendre possession pour la fin mentionnée dans l'avis.

«**1659-4.** Si depuis l'avis de reprise de possession, un autre logement du locateur, de même type que celui occupé par le locataire et situé dans les environs et d'un loyer équivalent,

devient vacant ou offert en location avant ou à la date prévue pour la reprise de possession, le locateur doit, sauf du consentement du locataire, l'occuper plutôt que d'exercer son droit à la reprise de possession.

«**1659-5.** Si le locateur ne reprend pas possession du logement à la date prévue et si à cette date le locataire continue de l'occuper avec le consentement du locateur, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois de la date pour laquelle la reprise de possession était demandée, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer.

«**1659-6.** Un logement qui a fait l'objet d'une reprise de possession ne peut, sans l'autorisation du tribunal, être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle la reprise de possession a été obtenue.

Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer.

«**1659-7.** Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise de possession obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise de possession.

«VI. SUBDIVISION OU CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN LOGEMENT

«**1660.** Le locateur d'un logement peut évincer le locataire pour subdiviser le logement ou en changer l'affectation.

«**1660-1.** Le locateur qui désire évincer le locataire doit lui donner un avis d'au moins six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe et d'au moins six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée. L'avis doit indiquer le motif pour lequel l'éviction est demandée et la date de cette éviction.

Toutefois, l'éviction peut, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal, prendre effet à une date postérieure.

«**1660-2.** Le locataire peut, dans les mois de la réception de l'avis, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision ou au changement d'affectation; à défaut, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

«**1660-3.** Le locateur doit démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser le logement ou en changer l'affectation et que la loi et les règlements, municipaux ou autres, le permettent.

«**1660-4.** Le locataire évincé a droit à une indemnité égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement à moins que les dommages qu'il a subis ne s'élèvent à une somme supérieure, auquel cas il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

«**1660-5.** Les articles 1659-5 et 1659-6 s'appliquent, en faisant les adaptations requises, à la présente section.

«VII. RÉSILIATION DE BAIL

«**1661.** Un locataire peut résilier le bail en cours s'il lui est attribué un logement à loyer modique au sens de l'article 1662, s'il est relogé suite à une ordonnance émise en vertu de l'article 1662-5 ou s'il est admis dans un centre d'accueil visé dans la Loi sur les services de santé et les services sociaux (1971, chapitre 48) ou dans un foyer d'hébergement pour personnes âgées administré par une corporation sans but lucratif.

La résiliation prend effet dès que le logement est loué à un nouveau locataire ou, à défaut, trois mois après l'envoi d'un avis au locateur si le bail est à durée fixe de douze mois ou plus et un mois après l'envoi de cet avis si le bail est à durée fixe de moins de douze mois; cet avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

«**1661-1.** Le locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail si le logement devient dangereux pour le public ou pour les occupants.

«**1661-2.** Sous réserve des articles 1652-8 et 1652-9, si le locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers, le bail est résilié de plein droit.

Toutefois, le locateur conserve ses recours en dommages-intérêts contre ce locataire.

«**1661-3.** L'expropriation ne met pas fin au bail.

Toutefois, l'expropriant peut résilier le bail en donnant au locataire un avis d'au moins six mois.

L'avis peut être donné à compter du moment où l'expropriant peut prendre possession de l'immeuble conformément à la Loi de l'expropriation (1973, chapitre 38).

«**1661-4.** L'employeur peut résilier le bail accessoire à un contrat de travail en donnant à l'employé qui cesse d'être à son

emploi un avis d'au moins un mois, sauf stipulation contraire dans le contrat de travail.

«**1661-5.** Une institution d'enseignement qui loue un logement à un étudiant peut demander la résiliation du bail si ce dernier cesse d'être étudiant de cette institution.

«VIII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU BAIL D'UN LOGEMENT À LOYER MODIQUE

«**1662.** Pour l'application de la présente sous-section, l'expression «logement à loyer modique» désigne un logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à ou administré par la Société d'habitation du Québec ou une corporation constituée suivant l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55), un logement construit en vertu de la Loi autorisant les membres du conseil de la cité de Montréal à exécuter un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitations salubres (1956/1957, chapitre 23) et de la Loi facilitant davantage l'exécution d'un projet d'élimination de taudis et de construction de logements salubres dans la cité de Montréal (1956/1957, chapitre 53), ou un logement à l'égard duquel la Société d'habitation du Québec verse une subvention pour combler un déficit d'exploitation en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec.

«**1662-1.** Le locateur d'un logement à loyer modique doit tenir à jour, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, un registre d'inscription des demandes de location d'un tel logement, une liste d'admissibilité à la location et une liste des personnes sélectionnées.

«**1662-2.** Lorsqu'un logement est vacant, le locateur doit, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, l'offrir en location à l'une des personnes inscrites sur la liste des personnes sélectionnées.

«**1662-3.** Si le locateur refuse d'inscrire une demande au registre ou d'inscrire celui qui y a droit sur la liste d'admissibilité, ce dernier peut, dans le mois du refus, s'adresser au tribunal pour faire réviser la décision du locateur.

Le locateur doit établir que les critères d'inscription ou d'admissibilité ont été respectés. Le tribunal peut, le cas échéant, ordonner l'inscription de la demande au registre ou l'inscription de la personne sur la liste d'admissibilité.

«**1662-4.** Si le locateur attribue un logement à un personne autre que celle qui y a droit en vertu des règlements de la

Société d'habitation du Québec, celle qui y a droit peut, dans le mois de l'attribution du logement, s'adresser au tribunal pour faire réviser la décision du locateur.

Le locateur doit établir que les critères de sélection ont été respectés.

«**1662-5.** Si le locateur n'établit pas que les critères de sélection ont été respectés, le tribunal ordonne de loger la personne dans un logement de la catégorie à laquelle elle a droit ou, si aucun n'est vacant, de lui attribuer le prochain logement vacant de cette catégorie.

Il peut aussi, s'il y a urgence, ordonner de la loger dans un logement, à loyer modique ou non, qui correspond à ses besoins. Si le loyer de ce logement est supérieur à celui que cette personne aurait payé pour le logement auquel elle a droit, le locateur est tenu d'en payer l'excédent.

«**1662-6.** Le locataire qui a besoin d'un logement d'une catégorie autre que celle du logement qu'il occupe peut s'adresser au locateur afin d'être réinscrit sur la liste des personnes sélectionnées conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec.

Si le locateur refuse de réinscrire le locataire ou lui attribue un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit, ce dernier peut, dans le mois de la réception de l'avis de refus du locateur ou de l'attribution du logement, s'adresser au tribunal pour contester la décision du locateur.

«**1662-7.** Si le logement ne répond plus aux besoins du locataire, le locateur peut, à la fin du bail, le reloger dans un logement de la catégorie à laquelle il a droit.

Le locataire peut faire réviser cette décision par le tribunal dans le mois de la réception de l'avis.

«**1662-8.** Si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire peut, dans les deux mois qui suivent la détermination du loyer, s'adresser au tribunal pour le faire réviser.

«**1662-9.** Le locateur doit, en cours de bail, à la demande d'un locataire qui a subi une diminution de revenu ou un changement dans la composition de son ménage, réduire le loyer conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec; à défaut, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire réduire le loyer.

Si le revenu du locataire devient égal ou supérieur à ce qu'il était, le loyer antérieur est rétabli; le locataire peut, dans le mois du rétablissement de loyer, s'adresser au tribunal pour contester ce rétablissement.

«**1662-10.** Un locataire ne peut sous-louer le logement ou céder son bail.

«**1662-11.** Un locataire peut quitter le logement en tout temps en donnant un avis d'un mois.

«IX. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU BAIL D'UN TERRAIN DESTINÉ À L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE

«**1663.** Le locateur d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile doit le livrer et l'entretenir en conformité avec les normes d'aménagement prévues par la loi ou par un règlement, municipal ou autre.

Cette obligation fait partie du bail.

«**1663-1.** Le locateur ne peut restreindre le droit du locataire qui occupe un terrain de remplacer sa maison par une autre maison de son choix.

«**1663-2.** Le locateur ne peut exiger d'agir comme mandataire ou de choisir la personne qui agira comme mandataire du locataire pour l'aliénation ou la location de la maison mobile.

«**1663-3.** Le locateur ne peut exiger du locataire quelque montant d'argent en raison de l'aliénation de sa maison mobile, à moins qu'il n'agisse comme mandataire du locataire pour la vente, la location ou l'échange de cette maison en vertu d'un contrat écrit.

«**1663-4.** Le locateur ne peut exiger de procéder lui-même au déplacement de la maison mobile du locataire.

«**1663-5.** L'acquéreur d'une maison mobile située sur un terrain loué a, envers le locateur, les droits et les obligations résultant du bail du terrain, à moins qu'il ne l'avise de son intention de quitter les lieux dans le mois de l'acquisition.

«X. CLAUSES INOPÉRANTES ET INOPPOSABLES

«**1664.** On ne peut déroger par une convention particulière aux articles 1606, 1607, 1609, 1612 à 1615, 1618, 1622, 1625, 1635, 1636, 1643 et 1644 lorsqu'ils s'appliquent au bail d'un logement et aux articles 1650 à 1665-6.

«**1664-1.** Est inopérante une stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité.

«**1664-2.** Est inopérante une clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer.

«**1664-3.** Sous réserve de l'article 1662-9, est inopérante, dans un bail à durée fixe de douze mois ou moins, une clause visant à faire varier le loyer en cours de bail.

«**1664-4.** Est inopérante une clause limitant la responsabilité du locateur, l'en exonérant ou rendant le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute.

«**1664-5.** Est inopérante une clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre de membres de sa famille, à moins que l'espace du logement n'en justifie l'application.

«**1664-6.** Est inopérante une clause interdisant au locataire d'acheter des meubles à tempérament.

«**1664-7.** Est inopposable au destinataire un avis prévu par le présent code ou par les règlements qui n'est pas donné selon la formule prescrite.

«**1664-8.** Est inopposable au locataire une clause limitant, au profit du locateur, le droit du locataire d'un terrain servant à l'installation d'une maison mobile de l'aliéner ou de la louer.

«**1664-9.** Est annulable une clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix.

1664-10. Est annulable ou réductible une clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur.

1664-11. Est annulable ou réductible une clause qui, en tenant compte des circonstances, est déraisonnable.

«XI. PROHIBITIONS

«**1665.** Nul ne peut refuser de consentir un bail à une personne ou refuser de la maintenir dans ses droits pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants, à moins que son refus ne soit justifié par l'espace limité du logement.

«**1665-1.** Le locateur ne peut exiger pour le paiement du loyer la remise d'un chèque ou autre effet postdaté.

«**1665-2.** Le locateur ne peut exiger d'avance le paiement de plus d'un terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut exiger un montant d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement.

«**1665-3.** Le locateur ne peut louer ou offrir en location un logement déclaré impropre à l'habitation par l'autorité compétente.

«**1665-4.** Sur demande écrite du locataire, le locateur ne peut refuser d'identifier, conformément à la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées (1978, chapitre 7), un logement occupé par une personne handicapée sérieusement restreinte dans ses déplacements.

«**1665-5.** Le locataire ne peut, sans le consentement du locateur, employer ou conserver dans un logement une substance qui constitue un risque d'incendie et qui aurait pour effet d'augmenter les primes d'assurance du locateur.

«**1665-6.** Le locateur ne peut interdire l'accès à l'immeuble ou au logement à un candidat à une élection provinciale, fédérale, municipale ou scolaire, ou à son représentant dûment autorisé, pour des fins de propagande électorale.»

TITRE III

DISPOSITIONS PÉNALES

110. Quiconque refuse de se conformer à une ordonnance de la Régie autre que celle prévue par l'article 1656-5 du Code civil commet un outrage au tribunal et les articles 51 à 54 du Code de procédure civile s'appliquent dans ce cas, en faisant les adaptations requises.

Toutefois, si le contrevenant refuse de se conformer à une ordonnance prévue par l'article 55 ou par l'article 1656-2 du Code civil, l'amende est d'au moins cinq mille dollars et d'au plus vingt-cinq mille dollars.

111. Quiconque contrevient à l'article 69 et aux articles 1654, 1654-1, 1659-6 et 1665 à 1665-6 du Code civil commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une

amende d'au moins cent dollars et d'au plus mille dollars s'il s'agit d'une personne autre qu'une corporation et d'au moins deux cents dollars et d'au plus deux mille dollars s'il s'agit d'une corporation.

112. Quiconque fait une déclaration qu'il sait être fausse dans une formule ou un écrit dont l'usage est obligatoire en vertu de la présente loi ou des articles 1650 à 1665-6 du Code civil commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au moins deux cents dollars et d'au plus deux mille dollars.

113. Si une corporation commet une infraction visée dans les articles 111 ou 112, un officier, un administrateur, un employé ou un agent de cette corporation qui a prescrit ou autorisé l'accomplissement de l'infraction ou qui y a consenti ou acquiescé est réputé être partie à l'infraction et est passible d'une amende n'excédant pas l'amende prévue par ces articles.

114. Les poursuites pour infraction à la présente loi sont intentées par la Régie ou par une personne qu'elle désigne généralement ou spécialement à cette fin.

115. La Loi des poursuites sommaires (Statuts refondus, 1964, chapitre 35) s'applique aux poursuites intentées en vertu de la présente loi.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

116. L'article 34 du Code de procédure civile, modifié par l'article 2 du chapitre 81 des lois de 1969, l'article 1 du chapitre 63 des lois de 1970, l'article 1 du chapitre 70 des lois de 1972 et par l'article 1 du chapitre 8 des lois de 1978, est de nouveau modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant:

«Le présent article ne s'applique pas à une demande résultant du bail d'un logement ou d'un terrain visés dans les articles 1650 à 1650-3 du Code civil.»

117. L'article 954 du Code de procédure civile, édicté par l'article 2 du chapitre 86 des lois de 1971, modifié par l'article 58 du chapitre 83 des lois de 1975 et par l'article 2 du chapitre 8 des lois de 1978, est de nouveau modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant:

«**954.** Toutefois, le présent livre ne s'applique pas aux demandes résultant du bail d'un logement ou d'un terrain visés

dans les articles 1650 à 1650-3 du Code civil, ou aux demandes de pension alimentaire, aux poursuites en diffamation, aux rentes ou à toute autre matière pouvant affecter les droits futurs des parties, ni au recouvrement d'une petite créance lorsqu'il est poursuivi au moyen du recours collectif. »

118. La Loi des cités et villes (Statuts refondus, 1964, chapitre 193) est modifiée par l'insertion, après l'article 426, de la sous-section, de l'intitulé et des articles suivants:

« § 5a—*De la démolition d'immeubles*

«**426a.** Dans la présente sous-section, on entend par:

1° «comité»: le comité constitué en vertu de l'article 426u;

2° «logement»: un logement au sens de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (1979, chapitre *insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 107*).

«**426b.** Le conseil peut, par règlement:

1° interdire la démolition d'un immeuble à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité un permis à cet effet;

2° prescrire la procédure de demande du permis en première instance et en appel;

3° prévoir que, pour certaines catégories d'immeubles qu'il identifie, l'avis public prévu par l'article 426d n'est pas requis; et

4° établir un tarif d'honoraires exigibles pour la délivrance du permis.

«**426c.** Le règlement visé dans l'article 426b peut exiger que, préalablement à l'étude de sa demande de permis, le propriétaire soumette au comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Le règlement peut aussi exiger que, si le programme est approuvé, le propriétaire fournisse à la municipalité, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme, d'un montant n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la municipalité. Pour déterminer cette conformité, le comité doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendu en raison d'un avis de motion ou d'une résolution du

comité exécutif, selon la procédure applicable à la municipalité. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le comité ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion ou de la résolution si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension; la décision du comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

«**426d.** Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande, sauf dans les cas prévus par le règlement adopté en vertu de l'article 426b.

Tout avis visé dans le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 426f.

«**426e.** Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

«**426f.** Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; il peut tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

«**426g.** Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

«**426h.** Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir.

«**426i.** Sous réserve du paragraphe 1^{er} d de l'article 426 et de la Loi sur les biens culturels (1972, chapitre 19), le comité doit, avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, la détério-

ration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

«**426j.** Le comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

«**426k.** Lorsque le comité accorde le permis, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, le cas échéant.

«**426l.** Un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis.

«**426m.** Le locataire évincé a droit à une indemnité de trois mois de loyer et à ses frais de déménagement, à moins que les dommages subis ne s'élèvent à une somme supérieure, auquel cas il peut s'adresser à la Régie du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

«**426n.** Lorsque le comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel la démolition doit être entreprise et terminée.

Il peut, pour un motif raisonnable, modifier ce délai, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration dudit délai.

«**426o.** Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, le permis de démolition est sans effet.

Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer.

«**426p.** Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du

propriétaire. Les frais ainsi faits par le conseil constituant, après enregistrement, une charge privilégiée sur le terrain où était situé l'immeuble au même titre et selon le même rang qu'une taxe municipale. L'enregistrement du privilège s'opère par dépôt d'un avis du greffier.

«**426q.** La décision du comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

«**426r.** Tout intéressé peut interjeter appel de la décision du comité devant le conseil.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

«**426s.** Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis, est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars et d'au plus vingt-cinq mille dollars.

«**426t.** En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du permis. Un fonctionnaire ou employé de la municipalité désigné par le conseil peut pénétrer sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Le refus de laisser le fonctionnaire ou employé de la municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cinq cents dollars.

«**426u.** Un conseil qui a adopté un règlement en vertu de l'article 426*b* doit constituer un comité ayant pour fonctions de décider des demandes de permis de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la présente sous-section.

Ce comité est formé de trois membres du conseil désignés pour un an par le conseil. Leur mandat est renouvelable.

«**426v.** Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son incapacité ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

«**426w.** La présente sous-section s'applique à toutes les municipalités de cité ou de ville, quelle que soit la loi qui les régit, même à celles qui ne sont pas visées dans l'article 1, à l'exception de la Ville de Montréal. Il prime sur toutes les dispositions inconciliables d'une charte d'une municipalité à laquelle il s'applique.»

119. L'article 427 de ladite loi, modifié par l'article 121 du chapitre 55 des lois de 1968, est de nouveau modifié par le remplacement du paragraphe 8° par le suivant:

«8° Pour réglementer la construction, la transformation, l'entretien et la qualité des logements, des chambres offertes en location, des habitations et des maisons de rapport, y compris leurs dépendances; pour interdire leur occupation s'ils ne sont pas conformes au règlement ainsi qu'aux lois et aux règlements du Québec; pour rendre le règlement applicable aux lieux existants;».

120. Le Code municipal est modifié par l'insertion, après l'article 392*h*, du suivant:

«**392i.** Toute corporation locale peut faire, amender ou abroger des règlements pour réglementer la construction, la transformation, l'entretien et la qualité des logements, des chambres offertes en location, des habitations et des maisons de rapport, y compris leurs dépendances; pour interdire leur occupation s'ils ne sont pas conformes à ces règlements ainsi qu'aux lois et aux règlements du Québec; pour rendre ces règlements applicables aux lieux existants.»

121. Ledit code est modifié par l'insertion, après l'article 393*f*, de la sous-section, de l'intitulé et des articles suivants:

«§ 4.—*De la démolition d'immeubles*

«**393g.** Dans la présente sous-section, on entend par:

1° «comité»: le comité constitué en vertu de l'article 393*aa*;

2° «logement»: un logement au sens de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (1979, chapitre *insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 107*).

«**393h.** Toute corporation locale peut faire, amender ou abroger des règlements:

1° pour interdire la démolition d'un immeuble à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité un permis à cet effet;

2° pour prescrire la procédure de demande du permis en première instance et en appel;

3° pour prévoir que, pour certaines catégories d'immeubles qu'elle identifie, l'avis public prévu par l'article 393*j* n'est pas requis; et

4° pour établir un tarif d'honoraires exigibles pour la délivrance du permis.

«**393*i***. Un règlement visé dans l'article 393*h* peut exiger que, préalablement à l'étude de sa demande de permis, le propriétaire soumette au comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Le règlement peut aussi exiger que, si le programme est approuvé, le propriétaire fournisse à la municipalité, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme, d'un montant n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la municipalité. Pour déterminer cette conformité, le comité doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendu en raison d'un avis de motion ou d'une résolution du comité exécutif, selon la procédure applicable à la municipalité. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le comité ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion ou de la résolution si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension; la décision du comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

«**393*j***. Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande, sauf dans les cas prévus par un règlement adopté en vertu de l'article 393*h*.

Tout avis visé dans le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 393*l*.

«**393*k***. Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

«**393 l.** Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au secrétaire-trésorier de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; il peut tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

«**393 m.** Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

«**393 n.** Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir.

«**393 o.** Sous réserve du paragraphe *l* de l'article 392*f* et de la Loi sur les biens culturels (1972, chapitre 19), le comité doit, avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs, et la possibilité de relogement des locataires.

«**393 p.** Le comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

«**393 q.** Lorsque le comité accorde le permis, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, le cas échéant.

«**393 r.** Un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis.

«**393 s.** Le locataire évincé a droit à une indemnité de trois mois de loyer et à ses frais de déménagement, à moins que les dommages subis ne s'élèvent à une somme supérieure, auquel cas il peut s'adresser à la Régie du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

«**393 t.** Lorsque le comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel la démolition doit être entreprise et terminée.

Il peut, pour un motif raisonnable, modifier ce délai, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration dudit délai.

«**393 u.** Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, le permis de démolition est sans effet.

Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer.

«**393 v.** Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire. Les frais ainsi faits par le conseil constituant, après enregistrement, une charge privilégiée sur le terrain où était situé l'immeuble au même titre et selon le même rang qu'une taxe municipale. L'enregistrement du privilège s'opère par dépôt d'un avis du secrétaire-trésorier.

«**393 w.** La décision du comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

«**393 x.** Tout intéressé peut interjeter appel de la décision du comité devant le conseil.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

«**393 y.** Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis, est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars et d'au plus vingt-cinq mille dollars.

«**393 z.** En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa

possession un exemplaire du permis. Un fonctionnaire ou employé de la municipalité désigné par le conseil peut pénétrer sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Le refus de laisser le fonctionnaire ou employé de la municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cinq cents dollars.

«**393aa.** Une corporation locale qui a adopté un règlement en vertu de l'article 393*h* doit constituer un comité ayant pour fonctions de décider des demandes de permis de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la présente sous-section.

Ce comité est formé de trois membres du conseil désignés pour un an par le conseil. Leur mandat est renouvelable.

«**393bb.** Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son incapacité ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.»

122. La Loi de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55) est modifiée:

- a) par la suppression de l'intitulé précédant l'article 63; et
- b) par la suppression des articles 63 à 66.

123. L'article 67 de ladite loi, modifié par l'article 30 du chapitre 49 des lois de 1974 et par l'article 99 du chapitre 7 des lois de 1978, est de nouveau modifié par l'addition, à la fin, des paragraphes suivants:

«*n*) établir les critères et modalités selon lesquels un locateur de logement à loyer modique doit tenir un registre d'inscription des demandes, une liste d'admissibilité à la location de ces logements et une liste des personnes sélectionnés;

«*o*) établir les critères que doit respecter un locateur d'un logement à loyer modique aux fins d'accepter ou de refuser l'inscription d'une personne sur le registre d'inscription ou la liste d'admissibilité;

«*p*) établir les critères de sélection que doit respecter un locateur d'un logement à loyer modique aux fins d'attribuer les loge-

ments en fonction des catégories de logements et des besoins réels d'une personne.»

124. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 78*b*, des suivants:

«**78 c.** Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, dans la mesure et aux conditions qu'il détermine, autoriser la Société d'habitation du Québec à préparer et à mettre en oeuvre tout autre programme visant à conserver et à remettre en état des logements.

«**78 d.** La Société a le droit de se substituer à une personne qui offre ou accepte d'acheter de bonne foi un immeuble situé sur les lots 388 à 390, 392 à 397, 400, 403 à 410, 417 à 421, 423 à 425, 427, 429, 433, 436, 438, 440 à 449, 452 à 454, 456, 458, 502, 507, 509, 511 à 514, 516 à 518, 521, 524 à 531, 533, 534, 536, 538, 539, 541, 542, 552, 554, 559, 563 à 566, 569, 570 et 572 à 574 de la subdivision officielle du lot originaire 159 et sur les lots 405, 406, 434 et 459 de la subdivision officielle du lot originaire 160, aux plans et livres de renvoi officiels de la paroisse de St-Martin, dans la division d'enregistrement de Laval.

Le propriétaire d'un tel immeuble doit aviser par écrit la Société de toute offre d'achat ou de vente de l'immeuble. La Société a trente jours, à compter de la réception de cet avis, pour faire connaître sa décision de se prévaloir ou non de son droit de préemption.

Si la Société renonce à son droit de préemption, elle doit faire parvenir à l'acquéreur éventuel, à l'expiration du délai de trente jours, une déclaration respectant les formes prescrites pour l'enregistrement constatant sa renonciation.

Le registrateur est tenu de refuser d'enregistrer contre les lots visés dans le premier alinéa tout acte ou convention qui ne serait pas accompagné de cette renonciation, sauf si la Société achète un tel immeuble.

La Société peut demander l'annulation d'une vente faite en contravention du présent article.»

125. L'article 128 de la Loi du Barreau (1966/1967, chapitre 77), modifié par l'article 45 du chapitre 48 des lois de 1969, l'article 72 du chapitre 49 des lois de 1973, l'article 55 du chapitre 81 des lois de 1975 et par l'article 74 du chapitre 57 des lois de 1978, est de nouveau modifié par l'addition, à la fin du sous-paragraphe *a* du paragraphe 2, du sous-paragraphe suivant:

«5° la Régie du logement instituée en vertu de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres

dispositions législatives (1979, chapitre *insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 107*).

126. L'article 2 du Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (1973, chapitre 12), modifié par l'article 1 du chapitre 9 des lois de 1974, l'article 47 du chapitre 41 des lois de 1975, l'article 9 du chapitre 51 des lois de 1976, l'article 1 du chapitre 21 et l'article 232 du chapitre 68 des lois de 1977, l'article 106 du chapitre 7, l'article 25 du chapitre 18, l'article 31 du chapitre 24, l'article 31 du chapitre 38 et par l'article 53 du chapitre 64 des lois de 1978, est de nouveau modifié par l'addition, après le paragraphe 15° du premier alinéa, du suivant:

«16° aux régisseurs de la Régie du logement.»

127. Les articles 78 et 79 de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées (1978, chapitre 7) sont abrogés.

128. La cessation de l'effet des articles 16 à 16*k* de la Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1975, chapitre 84) n'a pas pour conséquence de faire disparaître les droits acquis en vertu de ces articles ni de valider rétroactivement les actes déclarés nuls ou illégaux par ces articles.

Les recours et les poursuites pénales relatifs à l'application de ces articles qui ont été exercés ou qui sont en délibéré devant un tribunal, un administrateur ou la Commission des loyers sont continués, instruits et jugés suivant ces articles, lorsque le recours ou la poursuite pénale est basé sur un de ces articles ou qu'il concerne l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1950/1951, chapitre 20) à un local visé dans ces articles.

La prescription d'un tel recours ou d'une telle poursuite pénale qui n'a pas été exercé le 31 décembre 1979 continue de courir après cette date. Tant que cette prescription n'est pas acquise, ce recours ou cette poursuite pénale peuvent être exercés, instruits et jugés suivant les articles mentionnés au premier alinéa.

129. Dans le cas d'un bail se terminant après le 30 juin 1980, le loyer fixé par un administrateur ou par la Commission des loyers en vertu des articles 29*b* ou 29*d* de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires est maintenu jusqu'à la fin de ce bail, à moins que l'une des parties ne s'adresse à la Régie pour obtenir une nouvelle fixation de loyer.

La demande doit être faite au moins trois mois avant l'expiration de chaque période de douze mois depuis la date où la dernière fixation a pris effet.

130. Les demandes pendantes devant des commissaires ou un administrateur des loyers, le (*insérer ici la date de l'entrée en vigueur du projet de loi n° 107*), sont continuées et décidées selon la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

131. Les causes pendantes devant la Cour provinciale le (*insérer ici la date de l'entrée en vigueur du projet de loi n° 107*), sont continuées devant cette cour.

132. Un avis d'augmentation de loyer, de modification d'une condition du bail, de non-renouvellement du bail ou de reprise de possession donné avant le (*insérer ici la date de l'entrée en vigueur de l'article 110 du projet de loi n° 107*) est valable malgré la présente loi.

Si les délais accordés au locataire par la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires pour répondre à un avis visé dans le premier alinéa ne sont pas expirés et si le locataire n'a pas déjà répondu à cet avis, il doit se conformer à la présente loi.

133. La présente loi remplace la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1950/1951, chapitre 20), la Loi modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives (1977, chapitre 76) et la Loi prolongeant certaines dispositions de la Loi modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives (1978, chapitre 100).

134. La Régie du logement succède à la Commission des loyers et, à cette fin, elle assume ses pouvoirs et ses devoirs.

Dans une loi, une proclamation, un arrêté en conseil ou un autre document, l'expression «Commission des loyers» désigne la Régie.

135. Les règles de pratique de la Commission des loyers sont, jusqu'à ce qu'elles soient remplacées, les règlements de procédure de la Régie dans la mesure où elles sont compatibles avec la présente loi.

136. Les commissaires à temps complet et rémunérés sur une base annuelle, autres que le président et les vice-présidents,

terminent à titre de régisseur le mandat qu'ils ont reçu au moment de leur nomination. La durée de leur mandat est réputée être de cinq ans.

137. Le personnel de la Commission des loyers devient, sans autre formalité, le personnel de la Régie.

[[**138.** Les sommes requises pour l'application de la présente loi sont prises, pour les exercices financiers 1979/1980 et 1980/1981, à même le fonds consolidé du revenu et, pour les années subséquentes, à même les sommes accordées annuellement à cette fin par la Législature.]]

139. Les commissaires et les administrateurs nommés en vertu de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires peuvent entendre et décider des demandes pendantes devant la Commission des loyers et demeurent en fonction jusqu'à ce qu'elles soient entendues et décidées.

140. Le gouvernement désigne un ministre qui est chargé de l'application du titre I.

141. La présente loi entrera en vigueur à la date qui sera fixée par proclamation du gouvernement, à l'exception des dispositions exclues par cette proclamation, lesquelles entreranno en vigueur à toute date ultérieure qui sera fixée par proclamation du gouvernement.