

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

TRENTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

TROISIÈME SESSION

Projet de loi n° 107

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

Première lecture

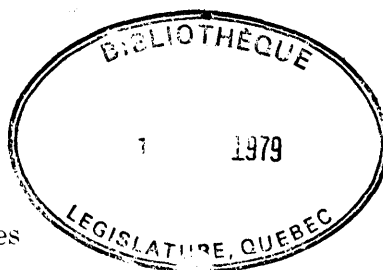
Deuxième lecture

Troisième lecture

PRÉSENTÉ

Par M. GUY TARDIF

Ministre des affaires municipales



L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC

1978

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet 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 litiges résultant du bail d'un logement qui ne sont pas de la compétence de la Cour supérieure et des demandes d'autorisation de démolir un logement, de le subdiviser ou d'en changer la destination.

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 litiges 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. Le gouvernement peut également adopter des règlements pour établir les critères et la méthode de fixation du loyer ainsi que les exigences minimales relatives à l'habitation et à l'entretien d'un logement.

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 et transitoires.

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. Pour l'application du présent titre, on entend par «logement» un logement visé dans les articles 1650 à 1650.3 du Code civil, qui est loué, offert en location ou qui est devenu vacant après une location.

CHAPITRE II

CONSTITUTION ET FONCTIONS DE LA RÉGIE

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

3. La Régie exerce la juridiction qui lui est conférée par la présente loi et décide des litiges qui lui sont soumis.

Elle est en outre chargée:

1. d'analyser les effets de l'application de la présente loi et de faire au ministre des affaires municipales les recommandations qu'elle juge utiles;

2. de donner au ministre son avis sur toute question que celui-ci lui soumet;

3. de faire des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement;

4. de favoriser la conservation des logements;

5. de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires;

6. de renseigner le public sur ses droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi;

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

4. 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, par règlement, les critères de sélection des régisseurs ainsi que leur traitement, leur régime de retraite et leurs autres conditions de travail.

5. Le président dirige l'organisme et il est responsable de l'administration et de la direction générale des affaires de la Régie.

6. Au cas d'absence ou d'incapacité temporaires du président, il est remplacé par le vice-président désigné à cette fin par le gouvernement, aux conditions fixées par ce dernier.

7. Le président est chargé des politiques générales de la Régie; il coordonne, répartit et surveille le travail des régisseurs qui, à cet égard, doivent se soumettre à ses ordres et à ses directives.

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

8. Les régisseurs exercent leurs fonctions à temps complet.

9. La durée du mandat d'un régisseur, une fois fixée, ne peut être réduite.

10. 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.

11. Les régisseurs ne peuvent, sous peine de déchéance de leur charge, avoir des intérêts directs ou indirects dans une en-

treprise susceptibles de mettre en conflit leur intérêt personnel et les devoirs de leurs fonctions; toutefois, cette déchéance n'a pas lieu si de tels intérêts leur échoient par succession ou donation, pourvu qu'ils y renoncent ou en disposent avec toute la diligence possible.

12. 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), sauf le pouvoir d'imposer l'emprisonnement.

13. Aucun recours extraordinaire prévu par les articles 834 à 845 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.

14. Les greffiers, les inspecteurs, les conciliateurs et les autres membres du personnel sont nommés et rémunérés suivant la Loi de la fonction publique (1965, 1^{re} session, chapitre 14).

15. Les régisseurs et 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.

16. Dans l'exercice de ses fonctions, un inspecteur de la Régie peut, entre neuf heures et vingt et une heures et après s'être identifié, pénétrer dans un logement ou dans un immeuble comportant un logement, afin de s'assurer de l'application de la présente loi, de ses règlements, d'une loi ou d'un règlement, municipal ou autre, concernant la sécurité ou la salubrité d'un logement.

Le locateur ou le locataire est tenu de donner accès au logement ou à l'immeuble, à un inspecteur de la Régie qui en fait la demande et qui s'identifie.

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

18. 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.

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

20. La Régie transmet au ministre des affaires municipales, 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.

21. Le président doit fournir au ministre tout renseignement et tout rapport que celui-ci requiert sur les activités de la Régie.

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

23. 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

24. La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, des litiges de nature civile résultant du bail d'un logement qui ne sont pas de la compétence de la Cour supérieure, ainsi que des demandes visées dans la section II du présent chapitre.

Elle connaît aussi, en appel, des décisions des municipalités à l'effet d'accorder ou de refuser un permis de démolition, de subdivision ou de changement de destination d'un logement.

25. Un régisseur entend et décide seul des litiges qui relèvent de la juridiction de la Régie.

Toutefois, le président de la Régie peut porter ce nombre jusqu'à cinq; il désigne alors le régisseur qui préside l'audition.

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

SECTION II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA CONSERVATION DES LOGEMENTS

§ 1.—*Démolition, subdivision ou changement de destination d'un logement*

27. Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, démolir un logement, le subdiviser ou en changer la destination.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise:

1. dans le cas d'un logement situé dans une municipalité où est en vigueur un règlement adopté en vertu des paragraphes 1^o ou 1^f de l'article 426 de la Loi des cités et villes (Statuts refondus, 1964, chapitre 193), des paragraphes *m* ou *n* de l'article 392*f* du Code municipal ou du paragraphe 18 de l'article 524 de la Charte de la Ville de Montréal, quant aux matières régies par ce règlement municipal;

2. dans le cas d'une chambre vacante ou d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile s'il est vacant.

Lorsque le gouvernement, un de ses ministères ou organismes entend démolir, subdiviser ou changer la destination d'un logement, il consulte la Régie avant d'agir.

28. Une personne qui entend acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un immeuble comportant un logement peut, avant l'acquisition, demander à la Régie l'autorisation de le démolir, de le subdiviser ou d'en changer la destination après l'acquisition.

29. Avant de se prononcer sur une demande visée dans les articles 27 ou 28, la Régie doit considérer l'état du logement, le préjudice causé au locataire, 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.

30. Une personne qui désire conserver le caractère locatif d'un logement peut, lors de l'audition d'une demande d'autorisation de démolir ou de changer la destination de ce logement, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble dans lequel est situé le logement.

31. Si la Régie est convaincue du sérieux de l'intervenant, elle reporte le prononcé de sa décision et accorde un délai d'au

plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir.

32. Lorsque la Régie accorde l'autorisation de démolir, de subdiviser ou de changer la destination d'un logement, elle peut déterminer les conditions justes et raisonnables pour la protection du locataire, notamment en ce qui concerne les conditions de relogement de ce dernier.

33. Une démolition, une subdivision ou un changement de destination d'un logement doit être entrepris et terminé dans le délai fixé par la décision de la Régie.

34. La Régie peut, pour un motif raisonnable, modifier les délais fixés pour entreprendre et terminer les travaux, pourvu que la demande soit faite avant l'expiration de ces délais.

35. Si les travaux de démolition, de subdivision ou de changement de destination d'un logement ne sont pas entrepris et que le délai fixé par la Régie pour les terminer est expiré, la décision est sans effet.

36. 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.

37. Si la Régie accorde une autorisation suivant les articles 27 ou 28, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de l'autorisation.

§ 2.—*La vente d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier*

38. Pour l'application de 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 par 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.

39. Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, vendre, promettre de vendre ou offrir en vente 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.

Une convention faite à l'encontre du présent article est nulle de plein droit.

40. Aucune autorisation n'est requise s'il s'agit de vendre l'ensemble immobilier à un seul acquéreur dans un seul contrat.

41. Avant d'accorder son autorisation, la Régie doit considérer l'effet qu'aurait la vente sur les locataires, le nombre de locataires qui pourraient être évincés à la suite d'une telle vente, 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 pertinent.

§ 3.—*Copropriété*

42. Nul ne peut enregistrer une déclaration de copropriété en application des articles 441*b* à 442*p* du Code civil sur un immeuble comportant un logement.

§ 4.—*Intervention de la Régie*

43. Si une personne, sans l'autorisation requise, effectue ou est sur le point d'effectuer des travaux de démolition, de subdivision ou de changement de destination d'un logement, est sur le point de vendre un immeuble situé dans un ensemble immobilier ou agit à l'encontre d'une condition imposée par une décision rendue en vertu de la présente section, la Régie peut, à la demande d'un intéressé ou d'office, émettre une ordonnance enjoignant cette personne de se conformer à la décision ou de cesser ses opérations et, le cas échéant, de remettre les lieux en état.

CHAPITRE IV

PREUVE ET PROCÉDURE

44. Une partie qui produit une demande doit en signifier une copie à l'autre partie en la manière prévue par les règlements de procédure.

45. 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.

46. 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.

47. 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.

48. 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.

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

50. 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.

51. Un régisseur peut être récusé pour les causes prévues par les articles 234 et 235 du Code de procédure civile.

52. 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.

53. Le régisseur peut visiter les lieux ou ordonner une expertise, par une personne qualifiée qu'il désigne, pour l'examen et l'appréciation des faits relatifs au litige. Dans ce cas, une visite du logement ne peut avoir lieu avant neuf heures et après vingt et une heures.

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

54. Dans le cas d'une demande visée dans la section II du chapitre III du présent titre ou d'un appel visé dans l'article 24,

le président peut, s'il estime que l'intérêt public le requiert, publier un avis, en la manière prévue par les règlements de procédure, invitant toute personne à se faire entendre lors d'une audition tenue à cette fin.

Celui qui veut se faire entendre lors de cette audition doit en aviser la Régie dans les dix jours de la publication de l'avis.

55. Lors d'une audition visée dans l'article 54, un régisseur peut limiter la durée d'une intervention ou, s'il est d'avis qu'elle n'est pas pertinente, la refuser.

56. 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.

57. Une personne physique peut être représentée par son conjoint, par une personne qui détient un mandat écrit, spécial et gratuit, ou par un avocat; une corporation peut être représentée par un officier, un administrateur, un employé dûment autorisé ou par un avocat.

Malgré la Charte des droits et libertés de la personne (1975, chapitre 6), un avocat ne peut agir en demande ou en défense si la demande a pour seul objet le recouvrement d'une petite créance au sens du livre huitième du Code de procédure civile; toutefois, un avocat peut agir s'il y a jonction de demandes ou instruction commune conformément aux articles 45 ou 46.

58. Si une partie est représentée par un mandataire autre que son conjoint ou qu'un avocat, ce mandataire doit fournir à la Régie le mandat prévu par l'article 57.

59. Un régisseur peut admettre toute preuve qu'il croit utile au règlement du litige.

Notamment, une partie peut présenter une preuve testimoniale, même pour contredire ou changer les termes d'un écrit, lorsque la présente loi n'a pas été respectée.

60. 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 élec-

triciens 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.

61. 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 le président, a la même valeur que l'original.

62. 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 préside l'audition.

63. Sauf si la Régie en décide autrement, une décision est exécutoire à l'expiration du délai d'appel ou dès qu'elle est rendue dans le cas d'une décision rendue en vertu de la section II du chapitre troisième du présent titre.

64. 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 district où est situé le logement.

65. La décision entachée d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle, peut être rectifiée par le régisseur qui l'a rendue; il en est de même de celle qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de prononcer sur une partie de la demande.

La rectification peut être faite, à la demande d'une partie, tant que la décision n'a pas été frappé d'appel; elle peut l'être d'office avant que la décision 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.

66. L'article 273 du Code de procédure civile s'applique à une demande faite auprès de la Régie lorsque cette demande a le même fondement juridique ou soulève les mêmes points de droit et de fait qu'une action intentée devant la Cour supérieure.

67. 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 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.

68. 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 les règlements de procédure.

CHAPITRE V

APPEL

69. Il y a appel, à la Cour provinciale, des décisions autres que celles visées dans la section II du chapitre III du présent titre.

Cet appel est formé par le dépôt, auprès du greffier chargé de l'application du livre huitième du Code de procédure civile, au 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.

70. L'appel doit être formé dans les trente jours 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.

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

72. Sans préjudice de son droit d'interjeter lui-même appel dans le délai prévu par l'article 70, 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 69.

73. Lorsque plus d'une partie a interjeté appel d'une même décision, tous les appels sont réunis.

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

75. Les articles 49 à 53, 57 à 60, 65 et 68 s'appliquent, en faisant les adaptations requises, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

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

77. Le greffier, si possible, fixe l'audience à une heure et à une date où les parties et leurs témoins peuvent être présents sans trop d'inconvénients pour leurs occupations ordinaires.

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

79. 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.

80. 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.

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

82. L'article 273 du Code de procédure civile s'applique à un appel inscrit à la Cour provinciale lorsque cet appel a le même fondement juridique ou soulève les mêmes points de droit et de fait qu'une action intentée devant la Cour supérieure.

83. Le livre quatrième et les articles 986 à 988 du Code de procédure civile s'appliquent, en faisant les adaptations requises, au présent chapitre.

84. En rejetant un appel qu'il juge dilatoire ou abusif, le tribunal peut condamner l'appelant à des dommages-intérêts.

85. 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 permettre l'application d'une procédure incidente prévue par le titre IV du livre deuxième de ce code.

CHAPITRE VI

RÈGLEMENTATION

86. Le gouvernement peut, par règlement:

1. sous réserve de l'article 67, prescrire ce qui doit être prescrit par règlement en vertu des articles 1650 à 1665 du Code civil;

2. imposer l'inclusion de mentions obligatoires dans le bail ou l'écrit visés dans les articles 1651 à 1651.2 du Code civil et en déterminer la forme et la teneur;

3. établir les critères et la méthode de fixation du loyer d'un logement ou d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile;

4. établir des exigences minimales relatives à l'habitation et à l'entretien d'un logement;

5. définir un logement impropre à l'habitation.

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

87. 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.

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

89. Le paragraphe 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 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 utilisé en partie à des fins non résidentielles si cette partie excède le tiers de la surface totale du logement.

«**1650.1** Aux fins du présent paragraphe, 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 et des installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur.

«**1650.2** Aux fins du présent paragraphe, une maison mobile avec ou sans fondation permanente et érigée sur un châssis est un logement.

«**1650.3** Les articles 1650 à 1665 s'appliquent également, en faisant les adaptations requises, au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile.

«**1650.4** L'article 1616, le paragraphe 2 de l'article 1628 et les articles 1637 à 1641, 1646 et 1647 et le premier alinéa de l'article 1649 ne s'appliquent pas au bail d'un logement.

«**1650.5** Les articles 1650 à 1656 et 1660 à 1665 s'appliquent à la sous-location d'un logement.

«II. OBLIGATIONS DES PARTIES

«LE BAIL

«**1651.** Dans les dix jours de la conclusion d'un bail écrit, le locateur doit en remettre au locataire un exemplaire reproduisant les mentions obligatoires prescrites par règlement, en la forme qui y est indiquée.

«**1651.1** Si les parties conviennent de conclure un bail verbal, le locateur doit, dans les dix jours de sa conclusion, remettre au locataire un écrit reproduisant les mentions obligatoires prescrites par règlement, en la forme qui y est indiquée.

«**1651.2** Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre à tout nouveau locataire un écrit indiquant le loyer payé par le locataire précédent et tout autre renseignement relatif au bail du locataire précédent prescrit par règlement, en la forme qui y est indiquée.

«**1651.3** 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.

«**1651.4** 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.

«**1651.5** Tout avis relatif au bail d'un logement doit être donné par écrit et rédigé dans la même langue que le bail ou l'écrit visé dans l'article 1651.1.

Les avis donnés en vertu des articles 1658.2 à 1658.4 et 1659.1 doivent l'être selon la formule prescrite par règlement.

«L'ÉTAT DU LOGEMENT

«**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 et le locataire doit le maintenir dans le même état.

«**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 la sécurité, la salubrité ou les exigences minimales relatives à l'habitation et à l'entretien d'un logement.

Ces obligations font partie du bail.

«**1652.3** Le locataire peut déguerpir si le logement est inhabitable ou s'il le devient sans sa faute.

Si le locataire avise le locateur que le logement est inhabitable dans un délai raisonnable, il n'est pas tenu de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est dans cet état.

«**1652.4** Dès que le logement redevient habitable, le locateur en avise le locataire s'il connaît 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.

«**1652.5** Le tribunal peut, à l'occasion d'une demande, déclarer même d'office qu'un logement est inhabitable; 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 habitable.

«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.

«**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 et elle suspend l'exécution des travaux sauf si le tribunal en ordonne autrement.

«**1653.2** Le locateur qui a effectué une réparation ou une amélioration doit remettre le logement en bon état de propreté.

«**1653.3** 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'INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS DU LOCATEUR

«**1654.** En cas d'inexécution d'une obligation par le locateur, le locataire peut déposer son loyer au tribunal s'il donne au locateur un avis préalable d'au moins dix jours indiquant les motifs du dépôt.

«**1654.1** Le locateur peut s'adresser au tribunal pour récupérer le loyer ainsi déposé.

Le tribunal peut alors notamment:

1. ordonner la remise du dépôt au locateur;
2. permettre au locataire de continuer à déposer son loyer jusqu'à ce que le locateur ait rempli son obligation; ou
3. ordonner la remise du dépôt au locataire pour lui permettre d'exécuter lui-même l'obligation.

«**1654.2** 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 le locateur d'exécuter son obligation.

«L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT

«**1655.** Le locataire qui entend éviter la prolongation du bail conformément aux articles 1658.5 ou 1658.6 doit permettre la visite du logement et l'affichage dès qu'il a donné l'avis prévu par ces articles.

«**1655.1** 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.

«**1655.2** Le locataire peut refuser la visite du logement si cette visite doit avoir lieu avant neuf heures et après vingt et une heures.

«**1655.3** 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.

«**1655.4** Les serrures d'accès à un logement ne peuvent être changées que du consentement des parties.

«LA SOUS-LOCATION ET LA CESSION DU BAIL

«**1656.** 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 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.

«III. MAINTIEN DANS LES LIEUX

«**1657.** Le locataire ne peut être évincé du logement que dans les cas prévus par la loi.

«**1657.1** S'il y a changement de locateur, le nouveau locateur succède pour l'avenir aux droits et aux obligations résultant du bail.

1657.2 Le conjoint d'un locataire ou, s'ils cohabitent avec lui depuis au moins six mois, un parent, un allié ou son concubin, peuvent, en continuant à demeurer dans le logement après la cessation de la cohabitation, succéder pour l'avenir aux droits et aux obligations résultant du bail en avisant le locateur de leur intention dans les soixante jours de la cessation de la cohabitation.

«**1657.3** Une personne qui cohabite avec un locataire au moment du décès de ce dernier et qui continue à demeurer dans le logement succède pour l'avenir aux droits et aux obligations résultant du bail si elle donne au locateur un avis à cette fin dans les soixante jours du décès.

Si personne ne se prévaut de ce droit dans le délai prévu, l'héritier ou le légataire peut, à l'expiration de ce délai, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'au moins trente jours.

«**1657.4** Si personne ne cohabite avec le locataire au moment du décès, l'héritier ou le légataire peut 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 celui duquel il l'a louée.

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

«**1658.** Un bail à durée fixe est, à son terme, prolongé de plein droit 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** L'article 1658 ne s'applique pas au bail consenti par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail.

L'employeur peut en tout temps mettre fin au bail en donnant à l'employé un avis d'au moins un mois.

«**1658.2** 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.

«**1658.3** 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.

«**1658.4** Le locateur peut éviter la prolongation du bail d'un héritier ou d'un légataire qui, sans avoir cohabité avec le locataire décédé, a succédé aux droits et aux obligations résultant du bail, s'il en avise l'héritier ou le légataire.

«**1658.5** Le locataire 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.

Cet avis n'est toutefois pas requis si le locataire a reçu un avis de non prolongation ou un avis visé dans l'article 1658.2.

«**1658.6** Le locataire peut, dans les trente jours de la réception de l'avis prévu par l'article 1658.2, aviser le locateur qu'il quitte le logement ou s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur la durée ou la modification du bail sinon il est réputé avoir accepté le nouveau loyer ou les nouvelles conditions.

«**1658.7** Le locataire qui reçoit l'avis prévu par les articles 1658.3 et 1658.4 peut, dans les trente jours, 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 1658.2 à 1658.5 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 indéterminée s'il donne un avis de 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, pour donner un avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une autre condition du bail, le bail est prolongé. Le locateur peut alors, dans un délai raisonnable, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer.

«**1658.10** Un nouveau locataire peut, dans les soixante jours 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 contenant une fausse déclaration, ce dernier peut, dans les soixante jours 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 succédé aux droits et aux obligations résultant du bail selon les articles 1657.2 et 1657.3.

«**1658.13** Dans un bail de plus de douze mois, les parties peuvent convenir que le loyer sera révisé 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.

Cette révision de loyer ne peut être demandée au cours des douze premiers mois du bail ni plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois.

Dans les trente jours d'une demande de révision de loyer, le locataire peut s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer.

«**1658.14** Un sous-locataire peut, dans les soixante jours du début de la sous-location, s'adresser au tribunal pour faire réviser le loyer s'il paie plus que le locataire paie lui-même.

«**1658.15** Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément aux règlements.

Le loyer ainsi fixé est en vigueur pour la période de prolongation prévue par l'article 1658 ou pour la période de prolongation que le tribunal détermine, mais dans le cas d'un nouveau locataire, ce loyer est fixé pour la durée du bail.

«**1658.16** Si le bail est d'une durée de plus de douze mois et que le loyer a été fixé selon l'article 1658.15, le locateur peut 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.

«**1658.17** 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.

«**1658.18** Les articles 1658.2 à 1658.15 ne s'appliquent pas:

1. au bail d'un logement à loyer modique au sens de l'article 1661;
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.

«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.

Cependant, un propriétaire indivis d'un logement ne peut en reprendre possession que pour s'y loger lui-même.

«**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.

Toutefois, la reprise de possession peut, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal, prendre effet à une date postérieure, notamment si elle doit avoir lieu entre le premier décembre et le premier mars.

«**1659.2** Le locataire qui reçoit l'avis de reprise de possession peut, dans les trente jours, aviser le locateur de son intention de se conformer ou non à cet avis; 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 les trente jours du refus et qu'il démontre qu'il entend réellement en reprendre possession pour l'une des fins mentionnées à l'article 1659.

«**1659.4** Si depuis l'avis de reprise de possession, un autre logement du locateur, de même type que celui occupé par le locataire, 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 et le locateur peut, dans un délai raisonnable, 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.

Le tribunal, s'il autorise la location du logement, en fixe le loyer.

«**1659.7** Un 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. RÉSILIATION DE BAIL

«**1660.** Si l'inexécution d'une obligation par le locataire ou le sous-locataire cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants de l'immeuble, le tribunal peut ordonner l'exécution de l'obligation.

Si la partie en défaut n'exécute pas son obligation, le locateur peut demander la résiliation du bail du locataire ou du sous-locataire.

«**1660.1** Un locateur peut demander la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Toutefois, 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).

«**1660.2** Un locataire peut résilier le bail en cours s'il lui est attribué un logement à loyer modique au sens de l'article 1661 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 trois mois après l'envoi d'un avis au locateur si le bail a une durée fixe de douze mois ou plus, et un mois après l'envoi de cet avis si le bail a une durée fixe de moins de douze mois; cet avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée.

«**1660.3** Le locateur peut demander la résiliation du bail si le logement devient dangereux pour le public ou pour les occupants.

«**1660.4** 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.

«**1660.5** Lorsque le gouvernement, un de ses ministères ou organismes exproprie un immeuble à logement, il peut ré-

silier un bail en donnant au locataire un avis d'au moins trois mois.

«**1660.6** 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.

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

«**1661.** Pour l'application du présent sous-paragraphe, l'expression «logement à loyer modique» désigne un logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à la Société d'habitation du Québec ou administré par une corporation constituée suivant l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55) ou 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).

«**1661.1** Le locateur d'un logement à loyer modique doit tenir à jour, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, une liste des personnes admissibles à la location d'un tel logement.

«**1661.2** 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 d'admissibilité.

«**1661.3** Si le locateur refuse d'inscrire une personne sur la liste d'admissibilité ou de lui attribuer un logement de la catégorie à laquelle elle a droit en vertu de la loi, celle-ci peut, dans les trente jours du refus, s'adresser au tribunal pour faire réviser la décision du locateur.

Le locateur doit établir que les critères d'admissibilité et d'attribution ont été appliqués.

«**1661.4** Si le tribunal ordonne de loger la personne dans un logement de la catégorie à laquelle elle a droit et qu'aucun ne soit vacant, le locateur doit la reloger dans un logement équivalent, 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.

«**1661.5** 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 d'admissibilité.

Si le locateur refuse de réinscrire le locataire ou lui attribue un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit en vertu de la loi, ce dernier peut, dans les trente jours de la décision du locateur, s'adresser au tribunal pour contester cette décision.

«**1661.6** Si le logement ne répond plus aux besoins du locataire, le locateur peut, après avoir donné un avis d'au moins trois mois, le reloger dans un logement de la catégorie à laquelle il a droit.

Le locataire peut faire réviser cette décision par le tribunal dans les trente jours de l'avis.

«**1661.7** Si le loyer n'est pas fixé suivant l'échelle de loyers établie par règlement de la Société d'habitation du Québec, le locataire peut, dans les trois mois qui suivent la détermination du loyer, s'adresser au tribunal pour le faire réviser.

«**1661.8** Le locateur doit, à la demande d'un locataire qui a subi une diminution de revenu, 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 s'adresser au tribunal pour contester le rétablissement.

«**1661.9** Un locataire ne peut sous-louer le logement ou céder son bail.

«**1661.10** Un locataire peut quitter le logement en tout temps en donnant un avis d'un mois.

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

«**1662.** 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.

«**1662.1** Le locateur ne peut refuser de louer un terrain pour le seul motif que la maison mobile du locataire est usagée, qu'elle n'a pas été achetée de lui ou que le locataire ne lui permet pas de procéder à l'installation de la maison.

«**1662.2** 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 d'une maison mobile.

«**1662.3** Le locateur ne peut exiger de procéder lui-même au déplacement de la maison mobile du locataire.

«**1662.4** Le locateur qui installe ou déplace une maison mobile à la demande du locataire ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qu'il a effectuées.

«**1662.5** L'acquéreur d'une maison mobile située sur un terrain loué succède pour l'avenir aux droits et aux obligations résultant du bail du terrain, à moins qu'il avise le locateur de son intention de quitter les lieux dans les trente jours de l'acquisition.

«IX. CLAUSES INOPÉRANTES ET INOPPOSABLES

«**1663.** Dans le bail d'un logement, est inopérante une stipulation incompatible avec les articles 1606, 1607, 1609, 1610, 1612 à 1615, 1618, 1619, 1622, 1625, 1628, 1635, 1643, 1644 et 1650 à 1665.

«**1663.1** Est inopérante une stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité.

«**1663.2** Est inopérante une clause de déchéance de terme concernant le paiement du loyer.

«**1663.3** Sous réserve de l'article 1661.8, 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.

«**1663.4** Est inopérante une clause d'exonération ou de limitation de responsabilité en faveur du locateur ou visant à rendre le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute.

«**1663.5** Est inopérante une clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation des membres de sa famille, à moins que l'espace du logement ne justifie l'application de cette clause.

«**1663.6** Est inopposable au destinataire un avis prévu par le présent code ou par les règlements s'il n'est pas donné selon la formule prescrite.

«**1663.7** 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 d'aliéner la maison mobile ou une clause par laquelle le locataire s'engage à verser au locateur quelque montant d'argent en raison de l'aliénation de sa maison mobile.

«**1663.8** Est annulable ou réductible une clause pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur ou une clause qui, en tenant compte des circonstances, est déraisonnable.

«**1663.9** Est annulable une clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services de la personne de son choix.

«X. PROHIBITIONS

«**1664.** Nul ne peut refuser de consentir un bail à une personne ou refuser de la maintenir dans ses droits pour le seul motif que celle-ci est enceinte ou parce qu'elle a un ou plusieurs enfants, à moins que son refus ne soit motivé par l'espace limité du logement.

«**1664.1** Le locateur ne peut exiger pour le paiement du loyer la remise d'un chèque ou autre effet postdaté.

«**1664.2** 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.

«**1664.3** Le locateur ne peut louer ou offrir en location un logement déclaré inhabitable par l'autorité compétente. A cette fin, est notamment considéré comme inhabitable un logement impropre à l'habitation suivant les règlements.

«**1664.4** 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 *insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 9*), un logement

occupé par une personne handicapée sérieusement restreinte dans ses déplacements.

«**1664.5**» 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.

«XI. TRIBUNAL COMPÉTENT

«**1665**. Pour l'application des articles 1650 à 1664.5, le mot «tribunal» désigne, en première instance, la Régie du logement et, en appel, la Cour provinciale.»

TITRE III

DISPOSITIONS PÉNALES

90. Quiconque contrevient aux articles 27, 39 et 42 commet une infraction et est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende d'au moins cinq cents dollars et d'au plus cinq mille dollars s'il s'agit d'une personne autre qu'une corporation, et d'au moins cinq mille dollars et d'au plus vingt-cinq mille dollars s'il s'agit d'une corporation.

91. Quiconque refuse de se conformer à une ordonnance de la Régie est censé commettre un outrage au tribunal et les articles 51 à 54 du Code de procédure civile s'appliquent dans ce cas, mais un régisseur ne peut imposer l'emprisonnement.

Toutefois, si le contrevenant met ainsi en danger la santé ou la sécurité des occupants, l'amende est d'au moins cinq mille dollars et d'au plus vingt-cinq mille dollars.

92. Quiconque contrevient aux articles 1651 à 1651.3, 1653.2, 1655, 1655.1, 1655.4, 1659.6, 1662.1 à 1662.3 et 1664 à 1664.5 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 cent dollars et d'au plus deux mille dollars s'il s'agit d'une corporation.

93. Quiconque fait une fausse déclaration dans l'écrit prévu par l'article 1651.2 du Code civil ou dans la formule de renseignement nécessaire à la fixation de loyer prescrite par règlement 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.

94. Si une corporation commet une infraction visée dans les articles 92 et 93, un officier, un administrateur, un employé ou 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.

95. Les poursuites en vertu du présent titre sont prises suivant la Loi des poursuites sommaires (Statuts refondus, 1964, chapitre 35) par le procureur général ou par une personne qu'il autorise généralement ou spécialement à cette fin.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

96. 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 (*insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 39*) des lois de 1978, est de nouveau modifié par le remplacement du paragraphe 3 par le suivant:

«3. en résiliation de bail, sauf s'il s'agit d'une demande de résiliation du bail d'un logement visé dans les articles 1650 à 1650.3 du Code civil, lorsque le montant réclamé pour loyer et dommages n'atteint pas trois mille dollars;».

97. 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 (*insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 39*) 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 au sens des articles 1650 à 1650.3 du Code civil, 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.»

98. 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.

99. 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 (*insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 9*) des lois de 1978, est de nouveau modifié par l'addition, à la fin, du paragraphe suivant:

«n) établir des critères d'admissibilité et de sélection que doit respecter un locateur d'un logement à loyer modique aux fins d'accepter ou de refuser une personne comme locataire et des critères d'attribution d'une catégorie de logement en fonction des besoins réels d'une personne.»

100. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 78b, du suivant:

«**78c.** «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, 389, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 400, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 417, 418, 419, 420, 421, 423, 424, 425, 427, 429, 433, 436, 438, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 452, 453, 454, 456, 458, 502, 507, 509, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 521, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 533, 534, 536, 538, 539, 541, 542, 552, 554, 559, 563, 564, 565, 566, 569, 570, 572, 573, 574 de la subdivision officielle du lot originaire 159, aux plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Martin, dans la division d'enregistrement de Laval, et sur les lots 405, 406, 434, 459 de la subdivision officielle du lot originaire 160, aux plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-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 30 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 registraire de la division d'enregistrement de Laval 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.»

101. Les articles 78 et 79 de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées (1978, chapitre *insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 9*) sont abrogés.

102. L'article 426 de la Loi des cités et villes (Statuts refondus, 1964, chapitre 193), modifié par l'article 89 du chapitre 17 et l'article 120 du chapitre 55 des lois de 1968, l'article 21 du chapitre 55 des lois de 1969, l'article 5 du chapitre 45 et l'article 1 du chapitre 46 des lois de 1974, l'article 14 du chapitre 66 des lois de 1975, l'article 1 du chapitre 18 des lois de 1977 et l'article 90 du chapitre (*insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 9*) des lois de 1978, est de nouveau modifié par l'addition, après le paragraphe 1^d, des suivants:

«1^e Pour interdire la démolition d'un logement au sens de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (1978, chapitre *insérer ici le numéro de chapitre du présent projet de loi*), à moins que le propriétaire n'ait obtenu au préalable du conseil un permis à cet effet; pour prescrire la procédure de demande du permis et pour établir un tarif d'honoraires exigibles pour sa délivrance.

Le règlement visant à interdire la démolition peut exiger que, préalablement à l'étude de sa demande de permis, le propriétaire soumette au conseil, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Le règlement peut aussi exiger que, si le programme est approuvé, le propriétaire fournisse au conseil, 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 conseil 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 conseil ne peut approuver le programme avant l'expiration 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 conseil est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

Sous réserve du paragraphe 1^d et de la Loi sur les biens culturels (1972, chapitre 19), le conseil doit, avant de se pronon-

cer sur une demande de permis de démolition, considérer l'état du logement, le préjudice causé au locataire, les besoins de logement 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.

Le conseil peut, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si la procédure de demande du permis n'a pas été suivie ou les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

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

Si le conseil a l'intention d'accorder un permis, il doit sans délai faire publier un avis public de son intention, identifiant l'objet du permis et reproduisant le septième alinéa. Un exemplaire de cet avis doit être affiché sur l'immeuble visé dans la demande, de manière à être facilement visible pour les passants.

Toute personne qui veut s'opposer à l'octroi d'un tel permis doit, dans les dix jours de cette publication, faire connaître par écrit son opposition au greffier de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues; il peut, lui-même ou par une commission du conseil, tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Lorsque le conseil accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris et terminés et si, à l'expiration du délai fixé, les travaux ne sont pas terminés, 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, reçu en forme authentique devant notaire et portant minute. Aucun locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la première des éventualités suivantes: la fin du bail ou l'expiration de trois mois depuis la délivrance du permis.

Tout intéressé peut interjeter appel de la décision du conseil devant la Régie du logement.

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un logement 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.

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.

Le présent paragraphe 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.

«1^of Pour interdire la subdivision ou le changement de destination d'un logement au sens de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, à moins que le propriétaire n'ait obtenu au préalable du conseil un permis à cet effet; pour prescrire la procédure de demande du permis et pour établir un tarif d'honoraires exigibles pour sa délivrance.

Le conseil doit, avant de se prononcer sur une demande de permis, considérer l'état du logement, le préjudice causé au locataire, les besoins de logement 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 restauration et tout autre critère pertinent.

Le conseil peut, en outre, refuser la demande de permis si la procédure de demande n'a pas été suivie ou les honoraires exigibles payés.

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

Le conseil doit refuser la demande si elle n'est pas conforme aux règlements de zonage et de construction en vigueur; il peut cependant la refuser lors même qu'elle est conforme à ces règlements.

Si le conseil a l'intention d'accorder un permis, il doit sans délai faire publier un avis public de son intention, identifiant l'objet du permis et reproduisant le septième alinéa. Un exemplaire de cet avis doit être affiché sur l'immeuble visé dans la demande, de manière à être facilement visible pour les passants.

Toute personne qui veut s'opposer à l'octroi d'un tel permis doit, dans les dix jours de cette publication, faire connaître par écrit son opposition au greffier de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues; il peut, lui-même ou par une commission du conseil, tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Lorsque le conseil accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux ou le changement de destination doivent être entrepris et terminés. Aucun locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la première des éventualités suivantes: la fin du bail ou l'expiration de trois mois depuis la délivrance du permis.

Tout intéressé peut interjeter appel de la décision du conseil devant la Régie du logement.

Quiconque procède ou fait procéder à la subdivision ou au changement de destination d'un logement 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.

En tout temps pendant l'exécution des travaux ou le changement de destination, 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 ou ce changement afin de vérifier si les travaux ou le changement sont conformes 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.

Le présent paragraphe 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. Il prime sur toutes les dispositions inconciliables d'une charte d'une municipalité à laquelle il s'applique.»

103. L'article 392*f* du Code municipal, édicté par l'article 5 du chapitre 65 des lois de 1963 (1^{re} session), modifié par l'article 2 du chapitre 46 et l'article 7 du chapitre 81 des lois de 1974, l'article 22 du chapitre 82 des lois de 1975 et par l'article 28 du chapitre 53 des lois de 1977, est de nouveau modifié par l'addition, après le paragraphe *l*, des suivants:

«*m*) Pour interdire la démolition d'un logement au sens de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (1978, chapitre *insérer ici le numéro de chapitre du présent projet de loi*), à moins que le

propriétaire n'ait obtenu au préalable du conseil un permis à cet effet; pour prescrire la procédure de demande du permis et pour établir un tarif d'honoraires exigibles pour sa délivrance.

Le règlement visant à interdire la démolition peut exiger que, préalablement à l'étude de sa demande de permis, le propriétaire soumette au conseil, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Le règlement peut aussi exiger que, si le programme est approuvé, le propriétaire fournisse au conseil, 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 conseil 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 suspendue en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le conseil 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 si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension; la décision du conseil est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

Sous réserve du paragraphe 1 et de la Loi sur les biens culturels (1972, chapitre 19), le conseil doit, avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, considérer l'état du logement, le préjudice causé au locataire, les besoins de logement 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.

Le conseil peut, en outre, refuser la demande du permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si la procédure de demande du permis n'a pas été suivie ou les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

La décision du conseil concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise sans délai à tout partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

Si le conseil a l'intention d'accorder un permis, il doit sans délai faire publier un avis public de son intention, identifiant l'objet du permis et reproduisant le septième alinéa. Un exemplaire de cet avis doit être affiché sur l'immeuble visé dans la demande, de manière à être facilement visible pour les passants.

Toute personne qui veut s'opposer à l'octroi d'un tel permis doit, dans les dix jours de cette publication, faire connaître par écrit son opposition au secrétaire-trésorier de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues; il peut, lui-même ou par un comité du conseil, tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Lorsque le conseil accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris et terminés et si, à l'expiration du délai fixé, les travaux ne sont pas terminés, 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, reçu en forme authentique devant notaire et portant minute. Aucun locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la première des éventualités suivantes: la fin du bail ou l'expiration de trois mois depuis la délivrance du permis.

Tout intéressé peut interjeter appel de la décision du conseil devant la Régie du logement.

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un logement 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.

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.

«n) Pour interdire la subdivision ou le changement de destination d'un logement au sens de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, à moins que le propriétaire n'ait obtenu au préalable du conseil un permis à cet effet; pour prescrire la procédure de demande du permis et pour établir un tarif d'honoraires exigibles pour sa délivrance.

Le conseil doit, avant de se prononcer sur une demande de permis, considérer l'état du logement, le préjudice causé au locataire, les besoins de logement 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 restauration et de tout autre critère pertinent.

Le conseil peut, en outre, refuser la demande de permis si la procédure de demande n'a pas été suivie ou les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

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

Le conseil doit refuser la demande si elle n'est pas conforme aux règlements de zonage et de construction en vigueur; il peut cependant la refuser lors même qu'elle est conforme à ces règlements.

Si le conseil a l'intention d'accorder un permis, il doit sans délai faire publier un avis public de son intention, identifiant l'objet du permis et reproduisant le septième alinéa. Un exemplaire de cet avis doit être affiché sur l'immeuble visé dans la demande, de manière à être facilement visible pour les passants.

Toute personne qui veut s'opposer à l'octroi d'un tel permis doit, dans les dix jours de cette publication, faire connaître par écrit son opposition au secrétaire-trésorier de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues; il peut, lui-même ou par un comité du conseil, tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Lorsque le conseil accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux ou le changement de destination doivent être entrepris et terminés. Aucun locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la première des éventualités suivantes: la fin du bail ou l'expiration de trois mois depuis la délivrance du permis.

Tout intéressé peut interjeter appel de la décision du conseil devant la Régie du logement.

Quiconque procède ou fait procéder à la subdivision ou au changement de destination d'un logement 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.»

104. La cessation de l'effet des articles 16 à 16k 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 les dispositions de 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 un tel article.

La prescription d'un tel recours ou d'une telle poursuite pénale qui n'a pas été exercé au 31 décembre 1978 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 dispositions des articles mentionnés au premier alinéa.

105. Dans le cas d'un bail se terminant après le 30 juin 1979, 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 (1950/1951, chapitre 20) est maintenu jusqu'à la fin de ce bail, à moins que l'une des parties ne s'adresse au régisseur pour obtenir une nouvelle fixation de loyer.

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

106. Les demandes pendantes devant des commissaires ou un administrateur des loyers, lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, sont continuées et décidées selon les dispositions de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1950/1951, chapitre 20).

107. Les causes pendantes devant la Cour provinciale lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont continuées devant cette Cour.

108. 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 89 du projet de loi n° 107*) est valable malgré les dispositions de la présente loi.

Si les délais accordés au locataire par la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1950/1951, chapitre 20) 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 aux dispositions de la présente loi.

109. 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 *insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 113*).

110. À compter de la date fixée par proclamation du gouvernement, la Régie du logement succède à l'organisme visé dans l'article 2 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires et, à cette fin, elle assume ses pouvoirs et ses devoirs.

À compter de cette date, dans une loi ou proclamation, arrêté en conseil ou autre document, l'expression «Commission des loyers» désigne la Régie du logement.

111. Les règles de pratique de la Commission des loyers adoptées en vertu de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires sont, jusqu'à ce qu'elles soient remplacées, les règlements de procédure de la Régie du logement en autant qu'elles sont conformes à la présente loi.

112. À compter de l'entrée en vigueur des articles 2 à 68 le personnel de la Commission des loyers devient sans autre formalité le personnel de la Régie.

[[**113.** 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 deniers accordés annuellement à cette fin par la Législature.]]

114. Le ministre des affaires municipales est chargé de l'application du titre premier, à l'exception du chapitre V de ce titre dont l'application relève du ministre de la justice.

115. 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.