



CHAPITRE 48

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

[Sanctionnée le 7 novembre 1979]

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

Applica-
tion de
la loi.

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.

Applica-
tion de
la loi.

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.

Gouverne-
ment lié.

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

CHAPITRE II

CONSTITUTION ET FONCTIONS DE LA RÉGIE

Consti-
tution.

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

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

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

4° de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les régisseurs.

Composition. **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 et les autres conditions de travail des régisseurs selon qu'ils exercent leurs fonctions à temps complet ou à temps partiel.

Règlement sur la procédure de sélection 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.

Entrée en vigueur. 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.

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

Président
de la
Régie.

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

Fonctions.

Le président est, en outre, chargé de donner au ministre désigné son avis sur toute question que celui-ci lui soumet, d'analyser les effets de l'application de la présente loi et de faire au ministre les recommandations qu'il juge utiles.

Régis-
seurs.

10. Le président ou le vice-président qu'il désigne 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.

Personnel.

11. Le président ou le vice-président qu'il désigne à cette fin surveille et dirige le personnel de la Régie.

Absence ou
incapacité
du pré-
sident.

12. 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.

Travail
exclusif.

13. Les régisseurs doivent s'occuper exclusivement du travail de la Régie et des devoirs de leurs fonctions.

Mandat et
rémunéra-
tion.

14. La durée du mandat et la rémunération d'un régisseur, une fois fixées, ne peuvent être réduites.

Fonction
continué.

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.

Renouvel-
lement de
mandat.

Un régisseur visé dans l'article 7 peut être nommé de nouveau sans qu'il soit nécessaire de suivre la procédure de sélection prévue par cet article.

Conflit
d'intérêt.

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.

Pouvoirs et
immunités
d'un com-
missaire.

17. Les régisseurs sont investis des pouvoirs et immunités d'un commissaire nommé en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (L.R.Q., c. C-37).

Recours
prohibé.

18. Aucun recours extraordinaire prévu par les articles 834 à 850 du Code de procédure civile ne peut être exercé ni aucune

injonction accordée contre la Régie ou les régisseurs agissant en leur qualité officielle.

Annulation de bref.

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.

Nomination et rémunération du personnel.

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, c. 15).

Immunité.

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.

Assistance.

21. Le personnel de la Régie doit prêter son assistance pour la rédaction d'une demande à une personne qui la requiert.

Siège social.

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*.

Bureaux et greffes.

La Régie a des bureaux et des greffes aux endroits qu'elle détermine.

Séances.

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

Exercice financier.

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

Rapport des activités.

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.

Dépôt devant l'Assemblée nationale.

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.

Renseignement au ministre.

26. La Régie fournit au ministre désigné tout renseignement et tout rapport que celui-ci requiert sur ses activités.

Vérification des livres.

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:

Demande
de pre-
mière
instance.

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° relative à une matière visée dans les articles 1658 à 1659.7, 1660 à 1660.3, 1660.5 et 1662 à 1662.10 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.

Régisseur
seul.

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.

Exception.

30. Lorsqu'un régisseur entend et décide seul d'une demande, il doit être choisi parmi les juges ou les avocats.

Juges ou
avocats.

31. Si les parties y consentent, la Régie peut charger un conciliateur de les rencontrer et de tenter d'effectuer une entente.

Conci-
liation.

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 412.2 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19), de l'article 393*h* du Code municipal ou du paragraphe 18° de l'article 524 de la Charte de la Ville de Montréal.

Applica-
tion de
la loi.

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

Éviction
d'un
locataire.

- Avis.** Il doit lui donner un avis d'éviction:
- 1° de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois;
 - 2° de six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée; et
 - 3° d'un mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de six mois ou moins.
- Motif.** L'avis doit indiquer le motif et la date de l'éviction.
- Recours du locataire.** **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.
- Effet.** La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis d'éviction.
- Démolition du logement.** **35.** La Régie autorise le locateur à évincer le locataire et à démolir le logement si elle est convaincue de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.
- Considérations de la demande.** Avant de se prononcer sur la 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, les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du terrain et tout autre critère pertinent.
- Interdiction de démolir.** Toutefois, la Régie ne peut autoriser la démolition d'un immeuble dont la démolition est interdite par un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe 5° de l'article 412 de la Loi sur les cités et villes ou en vertu du paragraphe 1 de l'article 392f du Code municipal.
- Demande d'acquisition.** **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.
- Décision reportée.** **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. La Régie ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

Conditions
de relogement.

38. Lorsque la Régie autorise la démolition d'un logement, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables, pourvu que ces conditions ne soient pas incompatibles avec les règlements municipaux. Elle peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire.

Indemnité.

39. Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie pour en faire fixer le montant.

Paiement
de l'indemnité.

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

Délai de
démolition.

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

Délai
modifié.

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.

Auto-
risation de
démolir
sans
effet.

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.

Ordon-
nance.

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.

Départ du
locataire.

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*

«ensemble
immobilier».

45. Dans la présente sous-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 (L.R.Q., c. I-3) 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.

Aliénation
d'un
immeuble.

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.

Inter-
prétation.

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.

Demande
de nullité.

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.

Aliéna-
tions
permises
sans auto-
risation.

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.

Demande
à la
Régie.

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.

Demande
à la
Régie.

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.

Considé-
rations
sur l'effet
de l'aliéna-
tion.

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, l'état du logement, 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.

Conditions
d'aliéna-
tion.

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*

Déclaration de 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.

Enregistrement radié.

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.

Demande à la Régie.

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.

Considérations.

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

Délai.

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

Conditions sur la copropriété.

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*

Ordonnance de la Régie.

55. Si une personne contrevient ou est sur le point de contrevvenir 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

Signification de la demande.

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.

Réunion de demandes. **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.

Réunion de demandes. 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.

Actions devant la Cour supérieure. **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.

Prolongation d'un délai. **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.

Droit d'audition. **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.

Temps d'audition. **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.

Assignation des témoins. **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.

Enquête et audition. **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.

Règles de preuve. Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Aide des régisseur. Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

Récu-
sation d'un
régisseur.

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 portant 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.

Conflit
d'intérêt.

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

Décla-
ration
écrite.

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

Decla-
ration
écrite.

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

Absence
d'une
partie.

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.

Visite
des lieux,
expertise
ou ins-
pection.

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.

Identifi-
cation de
l'inspec-
teur.
Procédure.

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

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

Accès au
logement.

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.

Demande
touchant
la conserva-
tion d'un
logement.

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.

Représen-
tations
écrites.

Tout avis visé dans le premier alinéa doit indiquer que toute personne peut faire des représentations écrites sur la demande 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.

Audition
publique.

La Régie peut, si elle l'estime opportun, tenir une audition publique où elle peut entendre toute personne qui a fait des représentations.

Durée
d'une in-
tervention.

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.

Procès-
verbal de
l'audition.

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

Présomp-
tion.

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

Représen-
tation.

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

Représen-
tation.

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.

Représen-
tation
d'une cor-
poration.

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

Petite
créance.

73. Malgré la Charte des droits et libertés de la personne (L.R.Q., c. C-12), 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.

Manda-
taire.

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.

Applica-
tion du
Code civil.

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.

Preuve
d'un écrit.

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.

Moyen de
preuve.

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.

Preuve
testi-
moniale.

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.

Rapport
d'ins-
pection.

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 sur les établissements industriels et commerciaux (L.R.Q., c. E-15), de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2), de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8), de la Loi sur les mécaniciens en tuyauterie (L.R.Q., c. M-7), ou de la Loi sur les électriciens et installations électriques (L.R.Q., c. E-4) tient lieu du témoignage de cet inspecteur.

Audition
de l'ins-
pecteur.

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.

Copie conforme. 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.

Décision majoritaire. **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.

Incapacité d'un régisseur. **81.** En cas de cessation de fonction, de retraite, de maladie, d'incapacité ou de décès d'un régisseur, le président ou le vice-président désigné en vertu de l'article 10 peut ordonner qu'une demande dont ce régisseur est saisi soit continuée et terminée par un autre régisseur ou remise au rôle pour être entendue de nouveau.

Cause en délibéré. Si la cause avait été prise en délibéré, elle est confiée à un autre régisseur ou remise au rôle conformément au premier alinéa, à moins que le président ou le vice-président désigné, en cas de retraite ou de cessation des fonctions du régisseur saisi, ne demande à ce dernier de rendre une décision dans les quarante-vingt-dix jours. À l'expiration de ce délai, le président ou le vice-président désigné procède conformément au premier alinéa.

Exécution de la décision. **82.** 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.

Exécution de la décision. **83.** 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.

Exécution forcée d'une décision. **84.** L'exécution forcée d'une décision relative à une demande ayant pour seul objet une créance visée dans l'article 73 se fait suivant les articles 993 et 994 du Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25).

Règlements de procédure. **85.** À une assemblée convoquée par le président, les régisseurs peuvent, à la majorité, adopter les règlements de procédure jugés nécessaires.

Avis. Sous réserve du paragraphe 5° de l'article 108, les régisseurs peuvent aussi, par règlement, déterminer la forme ou la teneur

des avis autres que celui prévu par l'article 1658.1 du Code civil, des demandes ou 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. Un tel règlement doit être approuvé par le ministre désigné avant sa publication.

Entrée en vigueur.

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.

Procédure supplétive.

86. 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.

Computation d'un délai.

87. 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

Rectification d'une décision.

88. 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.

Délai.

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.

Exécution de la décision suspendue.

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.

Demande en rétractation.

89. 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.

Demande en 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.

- Délai.** 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.
- Exécution de la décision suspendue.** La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.
- Révision d'une décision.** **90.** 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.
- Procédure.** 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.
- Exécution de la décision suspendue.** La demande de révision suspend l'exécution de la décision à moins d'une décision contraire de la Régie.

CHAPITRE V

APPEL

- Appel.** **91.** 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.
- Dépôt au greffe.** **92.** 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.
- Délai.** **93.** 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.
- Exécution de la décision suspendue.** **94.** L'appel suspend l'exécution de la décision, à moins d'une décision contraire du tribunal.

Appel incident.

95. Sans préjudice de son droit d'interjeter lui-même appel dans le délai prévu par l'article 93, 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 92.

Réunion d'appels.

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

Réunion d'appels.

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

Dispositions applicables.

98. Le tribunal entend de nouveau la demande et les articles 60 à 69, 75 à 78, 86, 88 et 89 s'appliquent, en faisant les adaptations requises, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

Séances.

99. Le tribunal peut tenir ses séances même un jour férié, aux heures déterminées par le juge en chef.

Audition reportée.

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

Décision.

101. 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.

Jugement.

102. 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.

Exécution.

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

Action devant la Cour supérieure.

104. 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.

Dispositions applicables.

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

Appel dilatoire.

106. 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.

Règles
de
pratique.

107. 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

Règlement
du gouver-
nement.

108. Le gouvernement peut, par règlement:

1° établir, pour les catégories de logements ou d'immeubles qu'il indique, des exigences minimales concernant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité d'un logement ou d'un immeuble comportant un logement;

2° préciser, pour l'application de l'article 1652.8 du Code civil, certains cas où un logement est impropre à l'habitation;

3° pour l'application des articles 1658.15 à 1658.17 du Code civil, établir pour les catégories de personnes, de baux, de logements ou de terrains destinés à l'installation d'une maison mobile qu'il détermine, les critères de fixation ou de révision du loyer et leurs règles de mise en application;

4° prescrire, le cas échéant, le paiement d'une somme pour l'introduction d'une demande devant la Régie et en déterminer le montant;

5° 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;

6° sous réserve de l'article 85, prescrire ce qui doit être prescrit par règlement en vertu de la présente loi et des articles 1650 à 1665.6 du Code civil.

Entrée en
vigueur.

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

C.c.,
a. 1631,
mod.

109. 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.

C.c.,
a. 1641,
mod.

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

C.c.,
aa. 1650-
1665,
remp.

111. 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 remplacée 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 sur l'hôtellerie (L.R.Q., c. H-3) ou de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-5) 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 1656.6 et 1661 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, lors de la conclusion 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 ou au bail d'un logement visé dans le paragraphe 1° de l'article 1658.21.

«**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.

«**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 la sécurité ou la salubrité d'un logement.

Il doit aussi se conformer au règlement du gouvernement établissant des exigences minimales concernant l'entretien, la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité d'un logement ou d'un immeuble comportant 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 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.

«**1652.6** Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du logement doit en aviser le locateur dans un délai raisonnable.

«**1652.7** 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 les enlever. S'ils sont sans valeur, il peut en disposer. Dans le cas contraire, il peut s'adresser au tribunal pour obtenir l'autorisation d'en disposer aux conditions que ce dernier détermine.

«Logement impropre à l'habitation

«**1652.8** Est impropre à l'habitation un logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public.

«**1652.9** 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 avant ou 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.

«**1652.10** 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.

«**1652.11** 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 de 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'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 94.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

«**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.

«**1653.5** Le locataire doit donner accès au logement au locateur ou à son représentant pour lui permettre d'effectuer une réparation.

«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 de vingt-quatre heures de son intention de vérifier l'état du logement conformément à l'article 1622, d'y effectuer une réparation ou de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel.

«**1654.2** Sauf s'il y a urgence, le locataire peut refuser la visite du logement si cette visite doit avoir lieu avant neuf 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 éventuel.

«**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.

«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.

«**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.** En cas d'inexécution d'une obligation par le locateur, le locataire peut demander l'autorisation de retenir le loyer afin d'exécuter ou de faire exécuter lui-même l'obligation, en outre du fait qu'il peut demander l'exécution en nature de l'obligation dans les cas qui le permettent, des dommages-intérêts, la résiliation du bail si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux ou la diminution du loyer. Les articles 1613 à 1615 s'appliquent à la demande de retenue de loyer.

Le locataire peut aussi déposer son loyer au tribunal s'il donne au locateur un avis préalable de 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** Lorsque le locataire demande la résiliation du bail, le tribunal peut le résilier immédiatement ou ordonner au locateur d'exécuter son obligation dans le délai qu'il détermine.

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

«**1656.3** 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

«**1656.4** Outre l'exécution en nature de l'obligation dans les cas qui le permettent 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 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.

Le fait pour un locataire de retarder fréquemment le paiement du loyer ou de le déposer fréquemment sans motif valable peut constituer un préjudice sérieux.

«**1656.5** Lorsque 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 sur le ministère du revenu (L.R.Q., c. M-31).

«**1656.6** 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'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 de 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 de la chambre n'est pas tenu de la quitter avant d'avoir reçu du locateur de la chambre ou, à son défaut, du locateur 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.

L'avis d'augmentation de loyer doit indiquer le loyer actuel et le nouveau loyer exprimés en dollars, la date à laquelle l'augmentation prend effet et, le cas échéant, la durée proposée pour la prolongation du bail.

«**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.

Toutefois, dans le cas d'un bail prévu par l'article 1658.21, le locataire qui refuse l'augmentation de loyer ou la modification demandée doit quitter le logement à la fin du bail.

«**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 trois mois avant l'arrivée du terme si le bail est de douze mois ou plus, et 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'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 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, de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement 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 dix jours de la conclusion du bail ou, si le locateur ne remet pas l'écrit prévu par l'article 1651.2 dans le délai indiqué, 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 résultant 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 de la sous-location, 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 aux règlements.

«**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 de la variation des coûts d'opération pour lesquels 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 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, 1658.7 et 1658.9 à 1658.20 ne s'appliquent pas:

1° au bail d'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, c. 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, c. 53);

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, 1658.7 et 1658.9 à 1658.20 ne s'appliquent pas au bail du logement.

«**1658.22** Le deuxième alinéa de l'article 1658.1 et les articles 1658.5 à 1658.7 et 1658.9 à 1658.20 ne s'appliquent pas au bail d'un logement à loyer modique au sens de l'article 1662.

«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 de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois et de six mois avant la date à laquelle il entend en reprendre possession si le bail est à durée indéterminée. L'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins. 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 est de bonne foi, qu'il entend réellement reprendre possession du logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

«**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** Lorsque le tribunal autorise la reprise de possession, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables. Il peut notamment imposer au locateur de payer au locataire une indemnité égale à ses frais de déménagement.

«**1659.8** 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 de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois et de six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée. L'avis est d'un mois si le bail est à durée fixe de six mois ou moins. 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 le 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 locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, 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 ou un logement visé dans le paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 1658.21, 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 (L.R.Q., c. S-5) 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 1652.9 et 1652.10, 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 de six mois.

L'avis peut être donné à compter du moment où l'expropriant peut prendre possession de l'immeuble conformément à la Loi sur l'expropriation (L.R.Q., c. E-24).

«**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'un mois, sauf stipulation contraire dans le contrat de travail.

L'employé peut résilier le bail accessoire à un contrat de travail auquel l'employeur a mis fin, en donnant un avis d'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 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8) à l'égard duquel la Société d'habitation du Québec accorde une subvention pour aider à en défrayer le coût d'exploitation en vertu du paragraphe c de l'article 60 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

«**1662.1** Le locateur d'un logement à loyer modique doit tenir à jour un registre des demandes de location et une liste d'admissibilité à la location d'un logement, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec.

«**1662.2** Lorsqu'un logement est vacant, le locateur doit l'offrir à une personne inscrite sur la liste d'admissibilité, conformément aux critères d'attribution d'un logement déterminés par règlement de la Société d'habitation du Québec.

«**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 de recevabilité 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 une personne autre que celle qui y a droit en vertu des règlements, 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 d'attribution d'un logement ont été respectés.

«**1662.5** Si le locateur n'établit pas que les critères d'attribution 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 autre que celui 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, 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, s'il en donne un avis de trois mois au locataire.

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 locataire qui reçoit un avis de modification de la durée ou d'une autre condition du bail conformément à l'article 1658.1 peut, dans le mois de la réception de l'avis, s'adresser au tribunal pour faire statuer sur la durée ou la modification demandée, sinon il est réputé avoir accepté les nouvelles conditions.

«**1662.10** 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.

«**1662.11** Un locataire ne peut sous-louer le logement ou céder son bail.

«**1662.12** 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 mobile 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 aux articles 1606, 1607, 1609, 1612 à 1615, 1618, 1622, 1625, 1635, 1636, 1643 et 1644 lors-

qu'ils s'appliquent au bail d'un logement et aux articles 1650 à 1665.6.

Est inopérante une clause dérogatoire à ces articles, mais elle n'emporte pas la nullité du bail pour le surplus.

«**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 1662.10, 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 chapitre s'il n'est pas conforme aux règlements.

«**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, c. 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, à un délégué officiel nommé par un comité national ou à leur représentant dûment autorisé, pour des fins de propagande électorale ou de consultation populaire en vertu d'une loi de la Législature.»

TITRE III

DISPOSITIONS PÉNALES

Outrage
au
tribunal.

112. Quiconque refuse de se conformer à une ordonnance de la Régie autre que celle prévue par les articles 1656.2 et 1656.6 du Code civil commet un outrage au tribunal et les articles 51 à 54 du Code de procédure civile s'appliquent en faisant les adaptations requises.

- Amende. Toutefois, si le contrevenant refuse de se conformer à une ordonnance prévue par l'article 55 ou par l'article 1656.3 du Code civil, l'amende est d'au moins cinq mille dollars et d'au plus vingt-cinq mille dollars.
- Infraction et peine. **113.** 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.
- Infraction et peine. **114.** 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.
- Administrateur réputé partie à l'infraction. **115.** Si une corporation commet une infraction visée dans les articles 113 ou 114, 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.
- Poursuites. **116.** 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.
- Loi applicable. **117.** La Loi sur les poursuites sommaires (L.R.Q., c. P-15) s'applique aux poursuites intentées en vertu de la présente loi.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES, TRANSITOIRES ET FINALES

- C.p.c., a. 34, mod. **118.** L'article 34 du Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25), modifié 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.»
- C.p.c., a. 954, mod. **119.** L'article 954 du Code de procédure civile, modifié 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.»

L.R.Q.,
c. C-19,
aa. 412.1-
412.26, aj.

120. La Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) est modifiée par l'insertion, après l'article 412, de la sous-section, de l'intitulé et des articles suivants:

« § 5.1 — *De la démolition d'immeubles*

Inter-
prétation:

«**412.1** Dans la présente sous-section, on entend par:

«comité»;

1° «comité»: le comité constitué en vertu de l'article 412.23;

«logement».

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, c. 48).

Règle-
mentation.

«**412.2** Le conseil peut, par règlement:

1° interdire la démolition d'un immeuble, ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, 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 412.4 n'est pas requis; et

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

Pro-
gramme de
réutili-
sation du
sol dégagé.

«**412.3** Le règlement visé dans l'article 412.2 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.

Appro-
bation.

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.

Demande de permis de démolition.

«**412.4** Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit en 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 412.2.

Avis.

Tout avis visé dans le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 412.6.

Avis transmis aux locataires.

«**412.5** Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

Opposition.

«**412.6** 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.

Décision.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Audition publique.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Acquisition de l'immeuble.

«**412.7** Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif résidentiel 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.

Décision reportée.

«**412.8** 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. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

Permis de
démoli-
tion.

«**412.9** Le comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Considé-
rations.

Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le comité doit 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, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Refus du
permis.

«**412.10** 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.

Conditions
de relo-
gement.

«**412.11** 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, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

Éviction
du
locataire.

«**412.12** Le locateur à qui un permis de démolition a été délivré peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Délai.

Toutefois, 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.

Indem-
nité.

«**412.13** Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie du logement pour en faire fixer le montant.

Paie-
ment
de l'in-
dennité.

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

Délai de
démoli-
tion.

«**412.14** Lorsque le comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Délai
modifié.

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

- Permis sans effet. «**412.15** 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.
- Prolongation du bail. 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.
- Frais de démolition. «**412.16** 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 constituent, 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.
- Décision motivée. «**412.17** 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.
- Appel au conseil. «**412.18** Tout intéressé peut, dans les trente jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.
- Membre du 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.
- Décision. «**412.19** Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.
- Permis de démolition. «**412.20** Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente jours prévu par l'article 412.18 ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.
- Démolition sans permis. «**412.21** 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.
- Reconstitution d'un immeuble. De plus, le règlement visé dans l'article 412.2 peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, auquel cas l'article 412.16 s'applique, en l'adaptant.

Vérification des travaux de démolition.

«**412.22** 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.

Constitution du comité.

«**412.23** Un conseil qui a adopté un règlement en vertu de l'article 412.2 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.

Membres.

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

Remplacement d'un membre.

«**412.24** 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.

Immunité.

«**412.25** Un membre du conseil ne peut être poursuivi en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi en vertu de la présente sous-section.

Application de la loi.

«**412.26** 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 I, à l'exception de la Ville de Montréal. Elle prime sur toutes les dispositions inconciliables d'une charte d'une municipalité à laquelle elle s'applique.»

L.R.Q.,
c. C-19,
a. 413,
mod.

121. L'article 413 de ladite loi, modifié par l'article 79 du chapitre 36 des lois de 1979, est de nouveau modifié par le remplacement du paragraphe 8° par le suivant:

Logements.

«8° Pour réglementer 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;»

C.m.,
a. 392j,
aj.

122. Le Code municipal est modifié par l'insertion, après l'article 392i, du suivant:

«**392j.** Toute corporation locale peut faire, amender ou abroger des règlements pour réglementer 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.»

C.m.,
aa. 393g-
393ee, aj.

123. Ledit code est modifié par l'insertion, après l'article 393f, 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 393cc;

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, c. 48).

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

1° pour interdire la démolition d'un immeuble, ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, 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 393j n'est pas requis; et

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

«**393i.** Un règlement visé dans l'article 393h 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 suspendue en raison d'un avis de motion. 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 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.

«**393j.** Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit en 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 393h.

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

«**393k.** Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

«**393l.** 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; ses séances sont publiques.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

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

«**393n.** Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'interven-

nant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

«**393o.** Le comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le comité doit 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, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

«**393p.** 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.

«**393q.** 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 lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

«**393r.** Le locateur à qui un permis de démolition a été délivré peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, 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.

«**393s.** Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, 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.

«**393t.** Lorsque le comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce 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 constituent, 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, dans les trente jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision 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.** Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

«**393 z.** Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente jours prévu à l'article 393*x* ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

«**393 aa.** 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.

De plus, un règlement visé dans l'article 393*h* peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. A défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au

règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, auquel cas l'article 393*v* s'applique, en l'adaptant.

«**393bb.** 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.

«**393cc.** 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.

«**393dd.** 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.

«**393ee.** Un membre du conseil ne peut être poursuivi en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi en vertu de la présente sous-section.»

L.R.Q.,
c. S-8,
mod.

124. La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8) est modifiée par la suppression de la sous-section 5 de la section IV.

L.R.Q.,
c. S-8,
a. 86,
mod.

125. L'article 86 de ladite loi, modifié 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 modalités selon lesquelles le locateur de logement à loyer modique doit tenir le registre des demandes et la liste d'admissibilité;

«*o*) établir les critères de recevabilité d'une demande, d'admissibilité ou d'attribution de logements à loyer modique.»

L.R.Q.,
c. S-8,
aa. 94.1,
94.2, aj.

126. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 94, des suivants:

Pro-
gramme de
conserva-
tion et de
renovation
des loge-
ments.

«**94.1** Le gouvernement 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.

Droit de
préemp-
tion.

«**94.2** 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.

Avis
écrit.

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.

Renon-
ciation.

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.

Enregis-
trement
refusé.

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.

Annulation
d'une
vente.

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

L.R.Q.,
c. B-1,
a. 128,
mod.

127. L'article 128 de la Loi sur le Barreau (L.R.Q., c. B-1), modifié 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, c. 48).»

L.R.Q.,
c. R-10,
a. 2, mod.

128. L'article 2 de la Loi sur le régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (L.R.Q.,

c. R-10), modifié par l'article 105 du chapitre 7, l'article 25 du chapitre 18, l'article 31 du chapitre 24, l'article 31 du chapitre 38, l'article 53 du chapitre 64 des lois de 1978 et par l'article 34 du chapitre 10 des lois de 1979, est de nouveau modifié par l'addition, après le paragraphe 16° du premier alinéa, du suivant:

«17° aux régisseurs de la Régie du logement.»

1978, c. 7,
aa. 78, 79,
ab.

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

1977, c. 76,
aa. 10, 11,
12 et 21,
mod.

130. La Loi modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives (1977, c. 76), modifiée par l'article 1 du chapitre 100 des lois de 1978, est de nouveau modifiée par le remplacement:

1° à l'article 11, au paragraphe 6 de l'article 12 et à l'article 21, de la date du «29 novembre 1978» par la date du «7 novembre 1979»;

2° à l'article 10, au paragraphe *c* du deuxième alinéa du paragraphe 3 de l'article 11 et à l'article 21, de l'année «1979» par l'année «1980»;

3° aux articles 10, 11 et 12, de l'année «1980» par l'année «1981».

1977, c. 76,
a. 27,
remp.

131. L'article 27 de ladite loi, remplacé par l'article 3 du chapitre 100 des lois de 1978, est de nouveau remplacé par le suivant:

Effet.

«**27.** Les articles 11 à 18 et 21 ont effet jusqu'à l'entrée en vigueur des articles 45 à 55 et 111 de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (1979, c. 48).»

Droits
acquis.

132. 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, c. 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.

Recours
et pour-
suites
pénales
conti-
nués.

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 (L.R.Q., c. C-50) à un local visé dans ces articles.

Prescription
continué.

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.

Fixation
de loyer.

133. 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 53 ou 54 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.

Délai.

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.

Demandes
pendantes
continué.

134. Les demandes pendantes devant des commissaires ou un administrateur des loyers, le 1^{er} octobre 1980, sont continuées et décidées selon la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

Causes
pendantes
continué.

135. Les causes pendantes devant la Cour provinciale le 1^{er} octobre 1980, sont continuées devant cette cour.

Avis
d'augmenta-
tion de
loyer.

136. 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 1^{er} octobre 1980 est valable malgré la présente loi.

Dispo-
sitions
appli-
cables.

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, les dispositions de la présente loi s'appliquent.

Délai.

Dans le cas d'un bail à durée fixe de plus de six mois se terminant le ou avant le 30 septembre 1980, l'avis prévu par l'article 33 ou les articles 1659.1 ou 1660.1 du Code civil est valable s'il est donné trois mois avant la fin du bail.

L.R.Q.,
c. C-50;
1977, c. 76;
1978,
c. 100,
remp.

137. La présente loi remplace la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (L.R.Q., c. C-50), la Loi

modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives (1977, c. 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, c. 100).

Régie du
logement.

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

Inter-
prétation.

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

Règles de
pratique.

139. 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.

Commis-
saires.

140. Les commissaires à temps complet et rémunérés sur une base annuelle deviennent, sans autre formalité et dès l'entrée en vigueur de l'article 6, régisseurs pour une période d'un an.

Personnel.

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

Sommes
requisés.

142. 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.

Commis-
saires et
adminis-
trateurs.

143. 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.

Ministre
désigné.

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

Entrée en
vigueur.

145. Les articles 130 et 131 entrent en vigueur le jour de la sanction de la présente loi.

Entrée en
vigueur.

146. 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. (*)

(*) *L'article 126 de cette loi est entré en vigueur le 15 mars 1980 (Gazette officielle du Québec, 1980, page 1671).*
Les articles 1 à 125, 127 à 129 et 132 à 146 sont entrés en vigueur le 1^{er} octobre 1980 (Gazette officielle du Québec, 1980, page 1671).