



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 65
(2024, chapitre 23)

**Loi limitant le droit d'éviction des
locateurs et renforçant la protection
des locataires âgés**

**Présenté le 22 mai 2024
Principe adopté le 29 mai 2024
Adopté le 6 juin 2024
Sanctionné le 6 juin 2024**

**Éditeur officiel du Québec
2024**

NOTES EXPLICATIVES

Cette loi interdit, pour une période de trois ans, au locateur d'un logement d'en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. Elle permet au gouvernement de soustraire toute partie du territoire du Québec de l'application de cette interdiction et prévoit que l'interdiction prend fin, à moins que le gouvernement n'en décide autrement, si le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour l'ensemble des centres urbains du Québec dont la population est d'au moins 10 000 habitants atteint 3%.

De plus, la loi prévoit que la protection contre les évictions et les reprises de logement conférée par l'article 1959.1 du Code civil bénéficie aux personnes âgées de 65 ans et plus dont le revenu n'excède pas 125% du revenu permettant d'être admissible à un logement à loyer modique.

La loi modifie le contenu minimal d'un avis de modification d'un bail de logement, en précisant notamment que l'avis doit contenir toute mention déterminée par règlement du gouvernement.

Enfin, la loi inclut des dispositions transitoires et finales.

LOIS MODIFIÉES PAR CETTE LOI:

- Code civil du Québec;
- Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2).

Projet de loi n^o 65

LOI LIMITANT LE DROIT D'ÉVICTION DES LOCATEURS ET RENFORÇANT LA PROTECTION DES LOCATAIRES AÎNÉS

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I

INTERDICTION D'ÉVINCER LE LOCATAIRE D'UN LOGEMENT

- 1.** Malgré l'article 1959 du Code civil, aucun locataire ne peut être évincé d'un logement avant le 6 juin 2027 aux fins prévues à cet article.
- 2.** Le gouvernement peut soustraire de l'application de l'article 1 les logements situés sur toute partie du territoire du Québec, et ce, pour une durée déterminée ou non.
- 3.** Un locataire évincé en violation de l'article 1 peut s'adresser au Tribunal administratif du logement afin de réclamer l'indemnité prévue à l'article 1965 du Code civil, des dommages-intérêts pour la réparation de tout préjudice qu'il a subi et des dommages-intérêts punitifs.

SECTION II

DISPOSITIONS MODIFICATIVES

CODE CIVIL DU QUÉBEC

- 4.** L'article 1943 du Code civil du Québec est modifié :

1^o par l'insertion, avant le premier alinéa, des suivants :

« Tout avis de modification doit informer le locataire de ses droits et recours prévus aux articles 1945 et 1947 et doit contenir toute mention prescrite par règlement.

L'avis qui vise à modifier la durée du bail doit indiquer celle qui est proposée. »;

2^o par la suppression, dans le premier alinéa, de « de modification »;

3^o par la suppression du deuxième alinéa.

5. L'article 1959.1 de ce code est modifié :

1^o par le remplacement, dans le premier alinéa, de « au revenu » par « à 125 % du revenu »;

2^o par le remplacement de « 70 » par « 65 », partout où cela se trouve.

LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION

6. L'article 5 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2) est abrogé.

7. L'article 97 de cette loi est modifié par la suppression du paragraphe 1^o.

SECTION III

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

8. L'article 1 s'applique aux processus d'éviction en cours le 6 juin 2024.

L'article 1959.1 du Code civil, tel que modifié par l'article 5 de la présente loi, s'applique aux processus d'éviction et de reprise de logement en cours le 6 juin 2024.

L'article 1 de la présente loi et l'article 1959.1 du Code civil, tel que modifié par l'article 5 de la présente loi, ne s'appliquent pas aux processus d'éviction ou de reprise de logement dans les situations suivantes :

1^o l'avis d'éviction ou de reprise de logement a été transmis avant le 22 mai 2024;

2^o l'avis d'éviction ou de reprise de logement a été transmis après le 21 mai 2024 et, selon le cas :

a) le locataire a avisé le locateur, avant le 6 juin 2024, de son intention de se conformer à cet avis;

b) le locateur a présenté au Tribunal administratif du logement, avant le 6 juin 2024, une demande d'autorisation d'évincer le locataire ou de reprendre le logement.

9. L'article 1 ne s'applique pas aux évictions suivantes :

1^o une éviction visant un logement situé dans une partie de territoire qui a été soustraite de l'application de l'article 1, conformément à l'article 2, dans la mesure où l'avis d'éviction a été transmis alors que cette partie de territoire était ainsi soustraite;

2° une éviction visant à changer l'affectation d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés dans les situations suivantes :

a) le locateur est titulaire d'une autorisation pour l'exploitation d'une telle résidence visée à l'article 557 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace (2023, chapitre 34) et, à la fois :

i. Santé Québec a fait droit à sa demande de révoquer l'autorisation, conformément à l'article 637 de cette loi;

ii. le logement se situe dans les lieux auxquels la révocation s'applique, lorsqu'il s'agit d'une révocation partielle;

b) le locateur est titulaire d'une attestation temporaire de conformité visée à l'article 346.0.2 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les Inuit et les Naskapis (chapitre S-4.2) ou d'un certificat de conformité visé à l'article 346.0.4 de cette loi et, à la fois :

i. le plan de cessation des activités du locateur a été approuvé conformément au quatrième alinéa de l'article 346.0.17.1 de cette loi;

ii. le logement se situe dans la partie de la résidence visée par le plan, lorsque le locateur cesse ses activités à l'égard de cette partie seulement.

10. Jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de l'article 1293 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace, le sous-paragraphe *b* du paragraphe 2° de l'article 9 de la présente loi doit se lire en y supprimant, dans ce qui précède le sous-paragraphe *i*, « pour les Inuit et les Naskapis ».

11. Le ministre doit publier un avis à la *Gazette officielle du Québec* lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard de l'ensemble des centres urbains du Québec dont la population est d'au moins 10 000 habitants atteint 3 %.

Les dispositions du premier alinéa cessent d'avoir effet à la date de la publication de l'avis et celles de la section I cessent d'avoir effet, à l'égard de toute partie du territoire du Québec, le soixantième jour qui suit la date de la publication de l'avis à moins que le gouvernement n'en décide autrement avant ce dernier jour à l'égard de toute partie du territoire du Québec qu'il détermine.

12. Le ministre doit, au plus tard le 6 février 2027, faire au gouvernement un rapport sur la mise en œuvre des articles 1, 2 et 11.

Ce rapport est déposé par le ministre dans les 30 jours suivants à l'Assemblée nationale ou, si elle ne siège pas, dans les 30 jours de la reprise de ses travaux.

13. Le ministre responsable de l'habitation est responsable de l'application de la présente loi.

14. Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le 6 juin 2024, à l'exception :

1° de celles de l'article 4, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l'article 1943 du Code civil, tel que modifié par l'article 4 de la présente loi;

2° de celles du sous-paragraphe *a* du paragraphe 2° de l'article 9, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de l'article 1293 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace.