



ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-NEUVIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 22
(2011, chapitre 29)

Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement

Présenté le 3 juin 2011
Principe adopté le 15 novembre 2011
Adopté le 29 novembre 2011
Sanctionné le 30 novembre 2011

Éditeur officiel du Québec
2011

NOTES EXPLICATIVES

Cette loi introduit, en matière de bail de logement, des modifications à certaines dispositions du Code civil régissant la résiliation du bail.

Elle prévoit ainsi, dans un certain nombre de cas, que la résiliation de bail pourra prendre effet avant l'expiration du délai de résiliation non seulement si les parties en conviennent comme le prévoient les dispositions actuelles, mais aussi, dorénavant, lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai. Ces modifications visent les cas du locataire qui se voit attribuer un logement à loyer modique, du locataire qui est, en raison d'une décision du tribunal, relogé dans un logement équivalent correspondant à ses besoins et du locataire qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap. Elles visent également le cas du locataire qui, étant une personne âgée, est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts des soins infirmiers ou des services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé, ainsi que dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services.

Cette loi modifie aussi les dispositions régissant la résiliation du bail dans le cas où la sécurité du locataire ou d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'une agression à caractère sexuel. Les dispositions actuelles applicables dans un tel cas prévoient déjà que la résiliation prend effet si le logement est reloué par le locateur pendant le délai de résiliation. Les nouvelles dispositions viennent cependant préciser que dans ce cas aussi la résiliation ne pourra alors prendre effet que si le logement est libéré par le locataire.

Cette loi vise également la résiliation du bail dans le cas du locataire qui décède alors que personne n'habite avec lui au moment du décès. En ce cas, les modifications apportées prévoient que la résiliation prend effet avant l'expiration du délai de résiliation si les parties en conviennent ou dès que le logement est reloué par le locateur pendant le délai de résiliation.

À l'égard de chacun des cas de résiliation de bail visé précédemment, la loi prévoit désormais que le délai de résiliation est ramené de trois mois à deux mois.

Enfin, cette loi introduit des mesures destinées à faire en sorte que la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire ou à celle d'un enfant qui habitait avec lui ne pourra dorénavant être réclamée par le locateur, dans les cas de résiliation visés, que pour les services qui auront effectivement été fournis avant que le locataire quitte le logement ou décède.

LOI MODIFIÉE PAR CETTE LOI :

– Code civil du Québec.

Projet de loi n° 22

LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL CONCERNANT CERTAINS CAS DE RÉSILIATION DU BAIL D'UN LOGEMENT

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 1892 du Code civil du Québec est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de ce qui suit : « , ainsi qu'aux services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire ».

2. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1892, du suivant :

« **1892.1.** Sont des services qui se rattachent à la personne même du locataire les services visés au formulaire dont le contenu apparaît à l'annexe 6 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (R.R.Q., chapitre R-8.1, r. 3). ».

3. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1895, du suivant :

« **1895.1.** Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services. ».

4. L'article 1938 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, des phrases suivantes : « Dans tous les cas, la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de sa succession ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. ».

5. L'article 1939 de ce code est remplacé par le suivant :

« **1939.** Si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur, dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent ou lorsque le logement est reloué par le locateur pendant ce même délai.

Le liquidateur ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. ».

6. L'article 1974 de ce code est remplacé par le suivant :

« **1974.** Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. ».

7. L'article 1974.1 de ce code est modifié :

1° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

« La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai. »;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même ou à celle

d'un enfant qui habite avec lui qu'à l'égard des services qui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. ».

8. Les dispositions de l'article 1895.1 du Code civil, édicté par l'article 3, ne sont applicables qu'aux baux reconduits ou conclus après le 30 novembre 2011.

9. Pour l'application des dispositions de l'article 1974 du Code civil modifié par l'article 6, sont des soins infirmiers les soins offerts dans le cadre des activités professionnelles que les infirmières ou les infirmiers et les infirmières auxiliaires ou les infirmiers auxiliaires sont autorisés à exercer en vertu d'une loi ou d'un règlement, de même que les soins offerts dans le cadre de l'exercice de telles activités par toute personne autorisée à les exercer en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Sont par ailleurs des services d'assistance personnelle pour l'application de ces mêmes dispositions :

1° les services d'aide et de supervision à l'alimentation, à l'hygiène quotidienne, à l'habillage, aux déplacements et aux transferts de position pour se lever ou se coucher dans un lit, pour s'asseoir ou se lever d'une chaise, d'un fauteuil roulant, d'une toilette ou d'une chaise d'aisance, ce qui inclut notamment la stimulation à la réalisation de ces activités;

2° les services de soins invasifs d'assistance aux activités de la vie quotidienne ou d'administration de médicaments;

3° les services de distribution de médicaments.

Les dispositions du présent article sont applicables jusqu'à ce qu'un règlement pris en application de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2) définisse les expressions soins infirmiers et services d'assistance personnelle.

10. La présente loi entre en vigueur le 30 novembre 2011.

