

ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

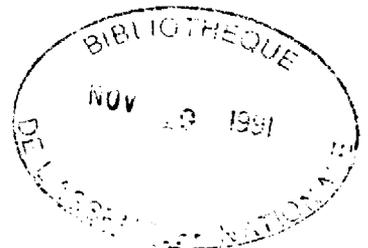
TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi 189

Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et d'autres dispositions législatives

Présentation

**Présenté par
M. Claude Ryan
Ministre des Affaires municipales**



**Éditeur officiel du Québec
1991**

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi a pour objet principal de modifier la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin de prévoir que toute aliénation d'un immeuble d'habitation à loyer modique faisant l'objet d'un accord d'exploitation entre la Société et son propriétaire ainsi que toute constitution d'hypothèque ou de servitude sur un tel immeuble sont interdites, sans l'autorisation de la Société. Il prévoit également l'établissement d'une charge administrative assurant le maintien de la vocation sociale de l'immeuble.

Ce projet précise certains pouvoirs réglementaires relatifs aux conditions de location et permet aux personnes autorisées à signer au nom de la Société de mandater une autre personne pour la signature de certains actes ou documents.

Enfin, ce projet de loi exempte la Société de l'obligation de renouveler les hypothèques qu'elle détient sur certains immeubles et prévoit le maintien, lors de la vente publique d'un immeuble d'habitation à loyer modique, de la charge administrative qui grève un tel immeuble.

LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET :

- Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chapitre S-8);
- Code civil du Bas-Canada;
- Code de procédure civile (L.R.Q., chapitre C-25).

Projet de loi 189

Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et d'autres dispositions législatives

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1. L'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chapitre S-8) est modifié:

1° par l'addition, dans la cinquième ligne du premier alinéa, après le mot « Société », des mots « pris en application du paragraphe *l* du premier alinéa de l'article 86 »;

2° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant:

« Le président-directeur général, le secrétaire ou un membre du personnel de la Société autorisé à signer conformément au premier alinéa peut, par procuration écrite et spéciale, mandater une autre personne pour la signature d'un acte, document ou écrit, déterminés au nom de la Société. ».

2. L'article 62 de cette loi est modifié par le remplacement, dans la cinquième ligne, de « des paragraphes *c* et *d* de l'article 60 » par « du paragraphe *b* ou des subventions accordées en vertu du paragraphe *c* de l'article 60 ».

3. Cette loi est modifiée par l'insertion, à la fin de la section IV, de la sous-section suivante:

« § 6.—*Effets d'une aide financière*

« **63.1** Toute aliénation d'un immeuble d'habitation à loyer modique qui fait l'objet d'un accord d'exploitation intervenu entre la

Société et son propriétaire et toute constitution d'hypothèque ou de servitude sur celui-ci sont interdites, sans l'autorisation de la Société. Cette interdiction subsiste, même après l'expiration de l'accord d'exploitation, jusqu'à ce que la Société donne mainlevée de la charge administrative établie à l'article 68.6.

«**68.2** Un propriétaire qui projette d'aliéner un immeuble d'habitation à loyer modique ou de constituer une hypothèque ou une servitude sur celui-ci doit, au préalable, faire parvenir un avis de son intention à la Société par courrier recommandé.

Cet avis indique le nom du propriétaire de l'immeuble et son adresse, le nom de l'acquéreur, du cessionnaire ou du bénéficiaire éventuel, le cas échéant, son adresse et la description de l'immeuble en suivant les prescriptions de l'article 2168 du Code civil du Bas-Canada; dans le cas d'une vente par licitation, il indique la date et le lieu de celle-ci. Il indique également la nature du droit visé, les conditions de l'aliénation, de l'hypothèque ou de la servitude et la prestation convenue, le cas échéant. Dans le cas d'une vente, le prix de l'immeuble ne peut être supérieur à sa valeur marchande.

«**68.3** La Société peut acquérir l'immeuble d'habitation à loyer modique par préférence à tout autre acquéreur, aux conditions et pour la prestation mentionnées à l'avis prévu à l'article 68.2, déduction faite du montant des subventions versées par la Société pour la réalisation et l'exploitation de cet immeuble.

La Société doit dans les soixante jours de la réception de l'avis signifier au propriétaire, par courrier recommandé, son intention d'exercer son droit de préemption selon les conditions et la prestation qui lui ont été notifiées; sinon, elle est réputée y avoir renoncé.

La Société doit, s'il s'agit de la constitution d'une hypothèque ou d'une servitude, dans les soixante jours de la réception de l'avis, signifier au propriétaire, par courrier recommandé, sa décision sur la demande d'autorisation.

«**68.4** À l'expiration du délai prévu à l'article 68.3, le propriétaire peut, sans l'autorisation de la Société, dans les soixante jours qui suivent, procéder à l'aliénation de l'immeuble en faveur de la personne indiquée dans l'avis transmis à la Société aux mêmes conditions et pour la prestation exigées de cette personne ou, avec l'autorisation de la Société, procéder à la constitution de l'hypothèque ou de la servitude. Le produit de l'aliénation doit, s'il s'agit d'une mutation à titre onéreux, être appliqué par préférence au remboursement du montant des subventions versées par la Société pour la réalisation et l'exploitation de l'immeuble.

Le propriétaire doit aussi transmettre à la Société une copie de l'acte d'aliénation ou de constitution d'hypothèque ou de servitude dans les quinze jours suivant la date de l'enregistrement de celui-ci.

La Société peut, sur demande, prolonger le délai de soixante jours afin de permettre la réalisation de l'aliénation ou la constitution de l'hypothèque ou de la servitude.

«**68.5** Toute aliénation d'un immeuble d'habitation à loyer modique et toute constitution d'hypothèque ou de servitude sur celui-ci faites par un propriétaire en contravention des articles 68.1 à 68.4 sont réputées nulles.

La Société peut, si l'aliénation d'un immeuble d'habitation à loyer modique ou si la constitution d'une hypothèque ou d'une servitude est consentie en violation de son droit de préemption, ou sans son autorisation, s'adresser à la Cour supérieure dans l'année de la connaissance de l'aliénation ou de la constitution de l'hypothèque ou de la servitude pour en demander l'annulation.

«**68.6** Tout immeuble d'habitation à loyer modique visé à l'article 68.1 est grevé, par l'effet de la loi, d'une charge administrative de protection de logement à loyer modique qui subsiste après l'expiration de l'accord d'exploitation intervenu entre le propriétaire et la Société. Cette charge administrative impose au propriétaire la conservation de l'immeuble et lui interdit de modifier l'affectation sociale dont il est l'objet; elle est rendue publique et devient opposable aux tiers par l'inscription à l'index des immeubles d'un avis à cet effet. La Société peut toutefois au moyen d'un avis donner mainlevée de la charge administrative.

Le dépôt pour radiation de l'avis de mainlevée met fin à l'obligation du propriétaire d'obtenir l'autorisation prévue à l'article 68.1, ainsi qu'au droit de préemption dont bénéficiait la Société.

«**68.7** La Société peut s'adresser à la Cour supérieure pour obtenir une injonction ordonnant à toute personne qui ne se conforme pas aux obligations prévues à l'article 68.6 de prendre les dispositions requises pour que l'immeuble retrouve son affectation sociale ou de cesser la commission d'actes en contravention de cette affectation.

La Société est dispensée de l'obligation de fournir caution pour obtenir un bref en vertu du présent article.

«**68.8** Le cinquième alinéa de l'article 2131 du Code civil du Bas-Canada ne s'applique pas aux avis prévus à l'article 68.6.

« **68.9** Les dispositions des articles 68.1 à 68.8 ont préséance sur toute stipulation contraire d'un accord d'exploitation, même antérieur au (*indiquer ici la date de la présentation de la présente loi*), intervenu entre la Société d'habitation du Québec et un organisme sans but lucratif ou une coopérative d'habitation.

« **68.10** Les dispositions des articles 68.1 à 68.8 cessent de s'appliquer à l'égard du propriétaire d'un immeuble d'habitation à loyer modique qui détient sur le terrain un droit d'emphytéose, consenti par une municipalité ou un organisme public, à la date d'extinction de ce droit. ».

4. L'article 86 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement du paragraphe *l* du premier alinéa par le suivant :

« *l*) prendre des règlements pour sa régie interne et la conduite de ses affaires et, s'il y a lieu, déléguer au président-directeur général, au secrétaire ou à un autre membre de son personnel certains pouvoirs qui lui sont dévolus en vertu de la présente loi; »;

2° par l'insertion, dans la première ligne du deuxième alinéa et après le mot « paragraphes », de « *g*, ».

5. L'article 2081*a* du Code civil du Bas-Canada est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après les mots « l'Office du crédit agricole du Québec », des mots « ou de la Société d'habitation du Québec ».

6. L'article 696 du Code de procédure civile (L.R.Q., chapitre C-25) est modifié par l'addition, après le paragraphe 4., du suivant :

« 5. la charge administrative qui grève un immeuble d'habitation à loyer modique. ».

7. L'article 3 a effet depuis le (*indiquer ici la date de la présentation de la présente loi*).

8. La présente loi entre en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).