

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

TRENTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

TROISIÈME SESSION

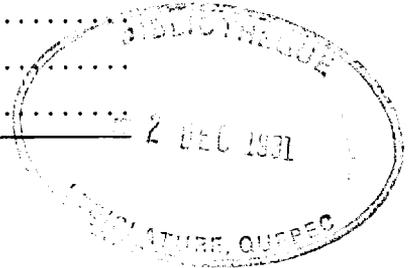
Projet de loi n^o 41

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

Première lecture

Deuxième lecture

Troisième lecture



PRÉSENTÉ

Par M. GUY TARDIF

Ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur

L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC

1 9 8 1

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet a principalement pour objet de modifier des dispositions législatives relatives au fonctionnement de la Régie du logement afin de permettre d'accélérer le traitement de certaines demandes.

Les nouvelles mesures proposées ont pour effet:

a) de permettre la nomination, selon la procédure prévue par la loi, de régisseurs à temps partiel lorsque les circonstances l'exigent;

b) d'habiliter des «greffiers spéciaux» à décider de certaines demandes de recouvrement de loyer ou de résiliation de bail, lorsqu'elles procèdent par défaut et à autoriser le dépôt du loyer;

c) d'autoriser les régisseurs à ordonner, dans certains cas, l'exécution provisoire d'une décision malgré la révision ou l'appel;

d) de conférer aux régisseurs le pouvoir d'adjuger les frais afférents aux procédures devant la Régie et élargir, à cet égard, le pouvoir réglementaire du gouvernement.

Le projet modifie également le Code civil de manière à soumettre le dépôt de la totalité ou d'une partie du loyer à une autorisation du tribunal, à assouplir la formulation de certains avis obligatoires et à simplifier les modalités de constatation du prolongement d'un bail écrit.

Enfin, le projet propose un certain nombre de modifications à caractère technique.

Projet de loi n^o 41

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

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

1. L'article 6 de la Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (1979, chapitre 48) est modifié par l'addition de l'alinéa suivant:

«Aux endroits où il l'estime nécessaire en raison de l'éloignement et où le nombre de demandes ne lui paraît pas justifier la nomination d'un régisseur à temps complet, le gouvernement peut, malgré l'article 13, autoriser un régisseur exerçant ses fonctions à temps partiel à s'occuper d'un autre travail que celui de la Régie.».

2. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 30, des suivants:

«**30.1** Un membre du personnel de la Régie peut être nommé greffier spécial par le ministre désigné, avec l'assentiment du président de la Régie.

Le greffier spécial a les pouvoirs du régisseur dans les cas où la loi le déclare expressément.

«**30.2** Le greffier spécial peut décider de:

1^o toute demande ayant pour seul objet le recouvrement du loyer ou la résiliation du bail pour le motif que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, ou à la fois le recouvrement du loyer et la résiliation du bail pour ce motif, si au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée;

2° l'autorisation de déposer le loyer en vertu de l'article 1656 du Code civil.

«**30.3** Dans les cas prévus par le paragraphe 2° de l'article 30.2, la décision du greffier spécial peut être révisée par un régisseur à la demande du locataire.

La demande doit être produite à la Régie dans les dix jours de la date de la décision du greffier spécial.».

«**30.4** Le greffier spécial peut déférer au régisseur toute affaire qui lui est soumise s'il estime que l'intérêt de la justice le requiert.».

3. L'article 62 de cette loi est remplacé par le suivant:

«**62.** La partie qui désire produire un témoin peut l'assigner au moyen d'un bref de subpoena émis par la Régie et signifié dans le délai et en la manière prévue par les règlements de procédure.».

4. L'article 73 de cette loi est remplacé par le suivant:

«**73.** Malgré la Charte des droits et libertés de la personne (L.R.Q., chapitre 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 en son nom et pour son compte personnel ou par un tuteur ou un curateur en sa qualité officielle.».

5. L'article 74 de cette loi est remplacé par le suivant:

«**74.** Si une partie est représentée par un mandataire autre que son conjoint ou un avocat, ce mandataire doit fournir à la Régie un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente et indiquant, dans le cas d'une personne physique, les causes qui empêchent la partie d'agir elle-même. Ce mandat doit être gratuit.».

6. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 79, du suivant:

«**79.1** Lors de la décision, le régisseur ou le greffier spécial peut adjuger sur les frais prévus par règlement.».

7. L'article 82 de cette loi est remplacé par les suivants:

«**82.** Sauf si l'exécution provisoire est ordonnée, une décision est exécutoire à l'expiration du délai d'appel, ou, selon le cas, du délai de révision. Une décision visée dans la section II du chapitre III est exécutoire dès qu'elle est rendue.

Dans le cas d'une décision relative à une demande ayant pour seul objet le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73, la décision est exécutoire à l'expiration d'un délai de dix jours de sa date.

« **82.1** Le régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution provisoire, nonobstant la révision ou l'appel, de la totalité ou d'une partie de la décision, s'il s'agit:

- 1° de réparations majeures;
- 2° d'expulsion des lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé;
- 3° d'un cas d'urgence exceptionnelle.».

8. L'article 90 de cette loi est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant:

«Sauf si l'exécution provisoire est ordonnée, la demande de révision suspend l'exécution de la décision. Toutefois, la Régie peut, sur requête, soit ordonner l'exécution provisoire lorsqu'elle ne l'a pas été, soit la défendre ou la suspendre lorsqu'elle a été ordonnée.».

9. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 90, du suivant:

« **90.1** La décision sur la demande de révision est exécutoire à l'expiration d'un délai de dix jours de sa date à moins que l'exécution immédiate n'en soit ordonnée.».

10. L'article 91 de cette loi est modifié par l'addition du paragraphe suivant:

«4° d'autorisation de déposer le loyer faite par requête en vertu de l'article 1656 du Code civil.».

11. L'article 93 de cette loi est remplacé par le suivant:

« **93.** L'appel doit être formé dans le mois de la date 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.».

12. L'article 94 de cette loi est remplacé par le suivant:

« **94.** Sauf si l'exécution provisoire est ordonnée, l'appel suspend l'exécution de la décision.

L'exécution provisoire de la totalité ou d'une partie de la décision peut, sur requête, être ordonnée par un juge de la Cour provinciale lorsqu'elle ne l'a pas été par la décision frappée d'appel. Elle peut, de la même manière, être défendue ou suspendue lorsqu'elle a été ordonnée.».

13. L'article 108 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe 4° du premier alinéa par le suivant:

«4° prescrire, le cas échéant, les droits ou frais exigibles pour tout acte posé par la Régie ou par une partie à l'occasion d'une demande ou d'une procédure, ainsi que les droits ou frais afférents à l'administration de la loi, établir les normes, les conditions et les modalités applicables à la réception, à la conservation et au remboursement de ces droits ou frais et déterminer, s'il y a lieu, le montant maximum qu'une partie peut être tenue de payer en vertu de l'article 79.1 pour la totalité ou pour l'un ou l'autre de ces actes;».

14. L'article 144 de cette loi est remplacé par le suivant:

«**144.** Le gouvernement désigne un ministre qui est chargé de l'application du titre I et de l'article 136.2».

15. L'article 1651.1 du Code civil est modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant:

«Lorsqu'il y a prolongation d'un bail écrit et que les parties conviennent de le modifier, le locateur doit remettre au locataire, avant le début de la prolongation, soit un exemplaire du bail écrit, reproduisant les mentions obligatoires prescrites, soit un écrit constatant ces modifications.».

16. L'article 1651.4 de ce code est remplacé par le suivant:

«**1651.4** Tout avis relatif au bail, sauf celui visé dans l'article 1654.1, 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.».

17. L'article 1656 de ce code est modifié par le remplacement du dernier alinéa par les suivants:

«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 et s'il obtient l'autorisation du tribunal par requête.

Le tribunal autorise le dépôt si, après avoir entendu le locataire, il appert que ce dernier a un motif valable pour le faire. Il en fixe le montant et les conditions, s'il y a lieu.».

18. L'article 1658.1 de ce code est modifié par le remplacement du dernier alinéa par les suivants:

«L'avis d'augmentation de loyer doit indiquer, en dollars, le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation exprimé en dollars ou en pourcentage du loyer actuel.

Lorsque le loyer fait l'objet d'une demande de fixation ou de révision, l'augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer à être déterminé par le tribunal.

L'avis doit, de plus, indiquer, le cas échéant, la durée proposée pour la prolongation du bail.».

19. L'article 1658.8 de ce code, modifié par l'article 1 du chapitre 16 des lois de 1981, est de nouveau modifié par la suppression du dernier alinéa.

20. L'article 19 ne s'applique pas aux demandes pendantes devant la Régie le (*insérer ici la date d'entrée en vigueur du projet de loi n° 41*).

21. 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 entreront en vigueur à toutes dates ultérieures fixées par proclamation du gouvernement.