
Deuxième session, trente et unième Législature

Second Session, Thirty-First Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi n° 3

Bill No. 3

Loi concernant certains
immeubles loués

An Act respecting certain
leased immoveables

Première lecture

First reading

M. TARDIF

L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC
CHARLES-HENRI DUBÉ
QUÉBEC OFFICIAL PUBLISHER

1 9 7 7

Projet de loi n° 3

Loi concernant certains
immeubles loués

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

1. L'article 16 de la Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1975, chapitre 84), remplacé par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976, est modifié par le remplacement du paragraphe 6 par le suivant:

«6. Le locataire qui, le 16 décembre 1976, occupe un local d'habitation situé dans un immeuble sur lequel une déclaration de copropriété est enregistrée, a droit, sans formalité, à la prolongation de son bail jusqu'au 30 juin 1978, à moins que le bail ne soit résilié pour cause en vertu du Code civil, ou de l'article 25 ou du premier alinéa de l'article 26a de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, ou à moins que le locataire ne consente par écrit à quitter le local.

Toutefois, la personne qui est enregistrée à titre de propriétaire au 1^{er} février 1977, ou qui est partie à une promesse d'achat ou de vente acceptée avant le 1^{er} février 1977 et qui est enregistrée à titre de propriétaire au 1^{er} mars 1977, peut prendre possession du

Bill No. 3

An Act respecting certain
leased immoveables

HER MAJESTY, with the advice and consent of the National Assembly of Québec, enacts as follows:

1. Section 16 of the Act to prolong and amend the Act to promote conciliation between lessees and property-owners (1975, chapter 84), replaced by section 12 of chapter 51 of the statutes of 1976, is amended by replacing paragraph 6 by the following:

“(6) The lessee who, on 16 December 1976, occupies a dwelling situated in an immovable on which a declaration of co-ownership is registered is entitled, without any formality, to the extension of his lease until 30 June 1978, unless the lease is cancelled for cause under the Civil Code or section 25 or the first paragraph of section 26a of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, or unless the lessee consents in writing to leave the dwelling.

However, the person who is registered as owner on 1 February 1977, or who is a party to a promise of purchase or a promise of sale accepted before 1 February 1977 and who is registered as owner on 1 March 1977, may take possession of the dwelling in accordance

NOTES EXPLICATIVES

L'article 1 permet la reprise de possession, à certaines conditions, par celui qui est devenu propriétaire d'une unité de copropriété entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} mars 1977.

L'article 2 précise les effets de modifications apportées par le chapitre 51 des lois de 1976 au paragraphe 7 de l'article 16 du chapitre 84 des lois de 1975. Les articles 5 et 8 sont de concordance.

L'article 3 permet la reprise de possession, à certaines conditions, par celui qui est devenu propriétaire d'un immeuble visé dans l'article 16b du chapitre 84 des lois de 1975 entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} mars 1977, et soustrait de nouveau les immeubles dont les travaux de construction ont débuté après le 31 décembre 1973 au contrôle des loyers. L'article 6 est de concordance.

Les articles 4 et 7 suppriment une ambiguïté contenue dans le texte des dispositions qu'ils amendent.

L'article 9 fait en sorte que le projet de loi ait le même effet que s'il avait été adopté en même temps que le chapitre 51 des lois de 1976.

EXPLANATORY NOTES

Section 1 permits the recovery of possession of a co-ownership unit, on certain conditions, by the person who became owner of the unit between 1 January and 1 March 1977.

Section 2 clarifies the effects of the amendments brought to subsection 7 of section 16 of chapter 84 of the statutes of 1975 by chapter 51 of the statutes of 1976. Sections 5 and 8 are concordance provisions.

Section 3 permits the recovery of possession, on certain conditions, by the person who became owner of an immoveable contemplated in section 16b of chapter 84 of the statutes of 1975 between 1 January and 1 March 1977, and again withdraws immoveables on which construction work began after 31 December 1973 from rent control. Section 6 is a concordance provision.

Sections 4 and 7 remove a certain ambiguity from the text of the provisions amended by them.

By section 9, the bill will have the same effect as if it had been adopted at the same time as chapter 51 of the statutes of 1976.

local conformément aux articles 23 et 24 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

L'avis de reprise de possession prévu par l'article 24 de cette loi, donné par la personne visée dans le deuxième alinéa et qui a enregistré son titre de propriété après le 1^{er} janvier 1977, prévaut sur un avis prévu par l'article 1660 du Code civil et donné entre le 16 décembre 1976 et le *(insérer ici la date de sanction du projet de loi n° 3)* ou une convention intervenue entre ces mêmes dates.

La personne visée dans le deuxième alinéa et qui a enregistré son titre de propriété après le 1^{er} janvier 1977 peut aussi donner l'avis de reprise de possession en dehors du délai prescrit par l'article 24 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, si elle le fait avant le 15 avril 1977 et avant la fin du bail. Le locataire dont le bail se termine avant le 30 juin 1977 a alors droit, sans formalité, à la prolongation de son bail jusqu'à cette date, à moins qu'il ne donne un avis écrit dans les dix jours de la réception de l'avis de reprise de possession à l'effet qu'il entend quitter à la date de terminaison du bail. »

2. L'article 16a de ladite loi, édicté par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976, est remplacé par le suivant :

« **16a.** 1. À compter du 26 novembre 1975, nul ne peut, directement ou indirectement, dans un ensemble immobilier comprenant au moins cent locaux d'habitation, construit et utilisé principalement à des fins de location résidentielle, vendre, promettre de vendre ni offrir en vente un immeuble occupé par un locataire ni conférer sur cet immeuble un droit d'occupation ou d'usage

with sections 23 and 24 of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners.

The notice of recovery of possession provided for in section 24 of such act, given by the person contemplated in the second paragraph who has registered his title of ownership after 1 January 1977, shall prevail over a notice provided for in article 1660 of the Civil Code and given between 16 December 1976 and *(insert here the date of sanction of Bill No. 3)* or over an agreement entered into between these two dates.

The person contemplated in the second paragraph who has registered his title of ownership after 1 January 1977 may also give the notice of recovery of possession outside the delay prescribed in section 24 of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, if he gives such notice before 15 April 1977 and before the termination of the lease. The lessee whose lease terminates before 30 June 1977 shall then be entitled, without formality, to the extension of his lease until such date, unless he gives a written notice within ten days of the receipt of the notice of recovery of possession to the effect that he intends to leave on the date of termination of the lease."

2. Section 16a of the said act, enacted by section 12 of chapter 51 of the statutes of 1976, is replaced by the following:

“**16a.** (1) No person shall, from 26 November 1975, in a housing complex comprising not less than one hundred dwellings built and used mainly for residential leasing purposes, directly or indirectly sell, promise to sell or offer for sale an immoveable occupied by a lessee nor confer in regard to such immoveable any right of occupancy or use or other similar right, unless it

ou autre droit semblable, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat de louage de choses.

À compter de la même date, nul ne peut, directement ou indirectement, aviser un locataire que l'immeuble qu'il occupe fait l'objet d'une convention visée dans le premier alinéa. Nul locataire ne peut être évincé du local qu'il occupe avant le 30 juin 1977 à moins qu'il ne consente par écrit à quitter le local ou à moins que le bail ne soit résilié pour une cause autre qu'une convention visée dans le premier alinéa.

2. À compter du 16 décembre 1976, nul ne peut, directement ou indirectement, vendre, promettre de vendre ni offrir en vente un immeuble situé sur les lots trois cent quatre-vingt à cinq cent soixante-dix-huit de la subdivision officielle du lot originaire numéro cent cinquante-neuf, les lots trois cent soixante-dix-huit à quatre cent quatre-vingt-neuf de la subdivision officielle du lot originaire numéro cent soixante ou les lots quatre-vingt-huit à quatre-vingt-dix-huit de la subdivision officielle du lot originaire numéro cent vingt-deux, aux plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de St-Martin, dans la division d'enregistrement de Laval, ni conférer sur cet immeuble un droit d'occupation ou d'usage ou autre droit semblable, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat de louage de choses.

À compter de la même date, nul ne peut, directement ou indirectement, aviser un locataire que l'immeuble qu'il occupe fait l'objet d'une convention visée dans le premier alinéa.

3. Malgré tout avis donné, avant ou à compter du 16 décembre 1976, en vertu de l'article 24 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le locataire qui, au 16 décembre 1976, occupe un immeuble situé sur un lot visé dans le paragraphe 2 a droit, sans formalité, à la prolonga-

concerns a contract of lease of things.

No person shall, from the same date, directly or indirectly notify a lessee that the immovable he occupies is the subject of an agreement contemplated in the first paragraph. No lessee shall be evicted from the dwelling he occupies before 30 June 1977 unless he consents in writing to leave the dwelling or unless the lease is cancelled for a cause other than an agreement contemplated in the first paragraph.

(2) No person shall from 16 December 1976, directly or indirectly sell, promise to sell or offer for sale an immovable situated on any of original lots three hundred and eighty to five hundred and seventy-eight of the official subdivision of original lot number one hundred and fifty-nine, lots three hundred and seventy-eight to four hundred and eighty-nine of official subdivision of original lot number one hundred and sixty and lots eighty-eight to ninety-eight of the official subdivision of original lot number one hundred and twenty-two on the official plan and book of reference of the parish of Saint-Martin, in the registration division of Laval, nor confer in regard to such immovable any right of occupancy or use or other similar right, unless it concerns a contract of lease of things.

No person shall, from the same date, directly or indirectly notify a lessee that the immovable he occupies is the subject of an agreement contemplated in the first paragraph.

"(3) Despite any notice given before or from 16 December 1976 under section 24 of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, the lessee who, on 16 December 1976, occupies an immovable situated on a lot contemplated in subsection 2 is entitled, without any formal-

tion de son bail jusqu'au 30 juin 1978, à moins qu'il ne consente par écrit à quitter l'immeuble, ou à moins que le bail ne soit résilié pour cause en vertu du Code civil, ou de l'article 25 ou du premier alinéa de l'article 26a de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

Si une reprise de possession, suite à une demande faite, avant ou à compter du 16 décembre 1976, en vertu des articles 23 et 24 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, est accordée par la Commission des loyers ou un administrateur des loyers avant ou à compter du (*insérer ici la date de sanction du projet de loi n° 3*), le locataire qui, au 16 décembre 1976, occupe un immeuble situé sur un lot visé dans le paragraphe 2 peut demander la révision de la décision, que celle-ci ait ou non été homologuée. La demande doit être faite avant le 1^{er} mai 1977, si la décision a été rendue avant le (*insérer ici la date de sanction du projet de loi n° 3*); sinon, la demande doit être faite dans les trente jours de la date de la décision. La Commission des loyers ou l'administrateur des loyers qui est saisi d'une telle demande doit prolonger le bail du locataire jusqu'au 30 juin 1978.

4. Toute personne qui, depuis le 16 décembre 1976, a acheté ou promis d'acheter un immeuble situé sur un lot visé dans le paragraphe 2 et qui, par application du paragraphe 3 ne peut occuper l'immeuble à droit, sous réserve de ses autres recours, de réclamer au vendeur ou au promettant-vendeur une indemnité correspondant aux dommages subis. »

3. L'article 16b de ladite loi, édicté par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976, est remplacé par le suivant:

ty, to the extension of his lease until 30 June 1978, unless he consents in writing to leave the immovable, or unless the lease is cancelled for cause under the Civil Code, or section 25 or the first paragraph of section 26a of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners.

If a recovery of possession, following an application made, before or from 16 December 1976, under sections 23 and 24 of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, is granted by the Rental Commission or an administrator of rents before or from (*insert here the date of sanction of Bill No. 3*), the lessee who, on 16 December 1976, occupies an immovable situated on a lot contemplated in subsection 2, may apply for the review of the decision, whether or not it has been homologated. The application must be made before 1 May 1977, if the decision has been rendered before (*insert here the date of sanction of Bill No. 3*); if not, the application must be made within thirty days of the date of the decision. The Rental Commission or the administrator of rents seized of such an application must extend the lease of the lessee until 30 June 1978.

(4) Every person who, since 16 December 1976, has purchased or promised to purchase an immovable situated on a lot contemplated in subsection 2 and who, by the application of subsection 3, cannot occupy the immovable is entitled, saving his other recourses, to claim from the vendor or promising-vendor an indemnity corresponding to the damage suffered."

3. Section 16b of the said act, enacted by section 12 of chapter 51 of the statutes of 1976, is replaced by the following:

« **16b.** 1. Dans les cas non couverts par les articles 16 ou 16a, le locataire qui, le 16 décembre 1976, occupe un local d'habitation situé dans un immeuble utilisé principalement à des fins de location résidentielle, a droit, sans formalité, à la prolongation de son bail jusqu'au 30 juin 1978, à moins que le bail ne soit résilié pour cause en vertu du Code civil, ou de l'article 25 ou du premier alinéa de l'article 26a de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, ou à moins que le locataire ne consente par écrit à quitter le local.

Toutefois, la personne qui est enregistrée à titre de propriétaire au 1^{er} février 1977, ou qui est partie à une promesse d'achat ou de vente acceptée avant le 1^{er} février 1977 et qui est enregistrée à titre de propriétaire au 1^{er} mars 1977, peut prendre possession du local conformément aux articles 23 et 24 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

L'avis de reprise de possession prévu par l'article 24 de cette loi, donné par la personne visée dans le deuxième alinéa et qui a enregistré son titre de propriété après le 1^{er} janvier 1977, prévaut sur un avis prévu par l'article 1660 du Code civil et donné entre le 16 décembre 1976 et le (*insérer ici la date de sanction du projet de loi n° 3*) ou une convention intervenue entre ces mêmes dates.

La personne visée dans le deuxième alinéa et qui a enregistré son titre de propriété après le 1^{er} janvier 1977 peut aussi donner l'avis de reprise de possession en dehors du délai prescrit par l'article 24 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, si elle le fait avant le 15 avril 1977 et avant la fin du bail. Le locataire dont le bail se termine avant le 30 juin 1977 a alors droit, sans formalité, à la prolongation de son bail jusqu'à

“**16b.** (1) In the cases not covered by section 16 or 16a, a lessee who, on 16 December 1976, occupies a dwelling situated in an immovable mostly used for residential leasing purposes, is entitled, without any formality, to the extension of his lease until 30 June 1978, unless the lease is cancelled for cause under the Civil Code, or section 25 or the first paragraph of section 26a of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, or unless the lessee consents in writing to leave the dwelling.

However, the person who is registered as owner on 1 February 1977, or who is a party to a promise of purchase or a promise of sale accepted before 1 February 1977 and who is registered as owner on 1 March 1977, may take possession of the dwelling in accordance with sections 23 and 24 of the Act to promote conciliation between lessees and property owners.

The notice of recovery of possession provided for in section 24 of such act, given by the person contemplated in the second paragraph who has registered his title of ownership after 1 January 1977, shall prevail over a notice provided for in article 1660 of the Civil Code and given between 16 December 1976 and (*insert here the date of sanction of Bill No. 3*) or over an agreement entered into between these two dates.

The person contemplated in the second paragraph who has registered his title of ownership after 1 January 1977 may also give the notice of recovery of possession outside the delay prescribed in section 24 of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, if he gives such notice before 15 April 1977 and before the end of the lease. The lessee whose lease terminates before 30 June 1977 is then entitled, without formality, to the exten-

cette date, à moins qu'il ne donne un avis écrit dans les dix jours de la réception de l'avis de reprise de possession à l'effet qu'il entend quitter à la date de terminaison du bail.

2. Le présent article ne s'applique pas à un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre 1973. Toutefois, le propriétaire d'un tel immeuble ne peut, à compter du 16 décembre 1976, convertir un local d'habitation qu'il contient en établissement commercial ou industriel, subdiviser ce local ou le démolir s'il ne représente pas un danger pour le public ou les occupants.

Pour un tel immeuble, un avis donné en vertu de l'article 1660 du Code civil visant à modifier les conditions du bail ou à augmenter le loyer et au sujet duquel le locataire a exercé le recours prévu par l'article 19a de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires entre le 16 décembre 1976 et le (*insérer ici la date de sanction du projet de loi n° 3*) est censé avoir été donné le (*insérer ici la date de sanction du projet de loi n° 3*). Si la date à laquelle l'avis est censé avoir été donné est en dehors du délai prescrit par l'article 1661 du Code civil, le locataire dont le bail se termine avant le 30 juin 1977 et qui décide de quitter les lieux suite à cet avis, a toutefois droit, sans formalité, à la prolongation de son bail jusqu'à cette date et aux conditions prévues dans le bail, à moins qu'il ne donne au locateur un avis écrit avant le 15 avril et avant la fin du bail à l'effet qu'il entend quitter à la date de terminaison du bail."

4. L'article 16f de ladite loi, édicté par l'article 12 du chapitre 51 des lois

sion of his lease until such date, unless he gives a written notice within ten days of the receipt of the notice of recovery of possession to the effect that he intends to leave on the date of termination of the lease.

(2) This section does not apply to an immovable on which construction work began after 31 December 1973. However, the owner of such an immovable shall not, from 16 December 1976, convert a dwelling it contains into a commercial or industrial establishment, subdivide such dwelling or demolish it if it does not represent a danger for the public or the occupants.

With respect to such an immovable, a notice given under article 1660 of the Civil Code of the intention to change the conditions of the lease or to increase the rent and in respect of which the lessee has exercised the recourse provided for in section 19a of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners between 16 December 1976 and (*insert here the date of sanction of Bill No. 3*) is deemed to have been given on (*insert here the date of sanction of Bill No. 3*). If the date on which the notice is deemed to have been given is outside the delay prescribed by article 1661 of the Civil Code, the lessee whose lease terminates before 30 June 1977 and who decides to leave the premises following such notice, shall be entitled, however, without formality, to the extension of his lease until such date and on the conditions provided in the lease, unless he gives the lessor a written notice before 15 April and before the termination of the lease to the effect that he intends to leave on the date of termination of the lease."

4. Section 16f of the said act, enacted by section 12 of chapter 51 of the

de 1976, est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant:

« **16f.** Si une personne fait l'objet de plusieurs poursuites pénales intentées avant ou après le 16 décembre 1976 et concernant l'application des articles 16, 16a ou 16b ou de l'article 16 tel qu'il existait avant l'entrée en vigueur du chapitre 51 des lois de 1976, le procureur général a droit d'obtenir de la Cour supérieure un bref d'injonction interlocutoire enjoignant à cette personne, à ses officiers, représentants ou employés, de cesser, jusqu'au prononcé du jugement à être rendu au pénal, la commission d'actes similaires à ceux visés dans l'article 16e. »

5. L'article 16h de ladite loi, édicté par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976, est modifié par le remplacement du second alinéa par le suivant:

« Malgré le paragraphe 2 de l'article 16a, toute vente enregistrée à compter du 13 décembre 1976 est nulle de plein droit. »

6. L'article 16i de ladite loi, édicté par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976, est remplacé par le suivant:

« **16i.** Les articles 16 et 16c à 16h s'appliquent à un immeuble occupé par des locataires, quelle que soit la date du commencement des travaux de construction. »

7. L'article 16k de ladite loi, édicté par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976, est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant:

statutes of 1976, is amended by replacing the first paragraph by the following:

“**16f.** If a person is the subject of several penal proceedings instituted before or after 16 December 1976 and respecting the application of section 16, 16a or 16b or section 16 as it existed before the coming into force of chapter 51 of the statutes of 1976, the Attorney-General is entitled to obtain from the Superior Court a writ of interlocutory injunction ordering such person, his officers, representatives or employees, to cease, until the pronouncement of the judgment to be rendered in penal jurisdiction, the commission of acts similar to those contemplated in section 16e.”

5. Section 16h of the said act, enacted by section 12 of chapter 51 of the statutes of 1976, is amended by replacing the second paragraph by the following:

“Notwithstanding subsection 2 of section 16a, every sale registered from 13 December 1976 is null *ipso facto*.”

6. Section 16i of the said act, enacted by section 12 of chapter 51 of the statutes of 1976, is replaced by the following:

“**16i.** Sections 16 and 16c to 16h apply to an immovable occupied by lessees, whatever be the date of commencement of the construction work.”

7. Section 16k of the said act, enacted by section 12 of chapter 51 of the statutes of 1976, is amended by replacing the first paragraph by the following:

« **16k.** Le registrateur, dans les trente jours de l'entrée en vigueur du chapitre 51 des lois de 1976, est tenu de rayer l'enregistrement de tout acte de vente enregistré depuis le 13 décembre 1976 et portant sur un immeuble situé sur l'un des lots visés dans le paragraphe 2 de l'article 16a. »

8. L'article 13 de la Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1976, chapitre 51) est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant:

« Au sens du présent article, les immeubles situés sur les lots mentionnés dans le paragraphe 2 de l'article 16a, édicté par l'article 12 de la présente loi tel que modifié par l'article 2 du chapitre (*insérer ici le numéro de chapitre du projet de loi n° 3*) des lois de 1977, sont réputés et ont toujours été réputés constituer un ensemble immobilier au sens du paragraphe 7 dudit article 16 ou du paragraphe 1 dudit article 16a. »

9. La présente loi a effet à compter du 23 décembre 1976; elle ne valide pas un avis de non-prolongation ou de non-renouvellement de bail donné en contravention de l'article 16b tel qu'édicté par l'article 12 du chapitre 51 des lois de 1976 par le propriétaire d'un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre 1973.

10. La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.

“ **16k.** The registrar must within thirty days of the coming into force of chapter 51 of the statutes of 1976, strike out the registration of any deed of sale registered from 13 December 1976 regarding an immovable situated on any lot referred to in subsection 2 of section 16a.”

8. Section 13 of the Act to prolong and amend the Act to promote conciliation between lessees and property-owners (1976, chapter 51) is amended by replacing the third paragraph by the following:

“ Within the meaning of this section, the immovables situated on the lots mentioned in subsection 2 of section 16a enacted by section 12 of this act as amended by section 2 of chapter (*insert here the chapter number of Bill No. 3*) of the statutes of 1977, have always been and continue to be deemed a housing complex within the meaning of subsection 7 of the said section 16 or subsection 1 of the said section 16a. »

9. This act shall have effect from 23 December 1976; it shall not validate a notice of non-extension or non-renewal of a lease given in contravention to section 16b as enacted by section 12 of chapter 51 of the statutes of 1976 by the owner of an immovable on which construction work began after 31 December 1973.

10. This act shall come into force on the date of its sanction.