
Deuxième session, trentième Législature

Second Session, Thirtieth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi n° 79

Bill No. 79

Loi modifiant le Code civil et la
Loi concernant le louage de choses

An Act to amend the Civil Code and the
Act respecting the lease of things

Première lecture

First reading

M. CHOQUETTE

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

1974

Projet de loi n° 79

Loi modifiant le Code civil et la
Loi concernant le louage de choses

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

1. L'article 1612 du Code civil et l'article 1612 reproduit au paragraphe 3 de la section II de la formule qui apparaît en annexe après l'article 1665 dudit Code sont modifiés, à la quatrième ligne, par l'insertion, après les mots « s'adresser », des mots « par requête ».

2. L'article 1631 dudit Code est modifié par l'addition de l'alinéa suivant:

« L'avis ne peut être qu'écrit dans le cas d'un bail d'un local d'habitation. »

3. L'article 1646 dudit Code est modifié par le remplacement, à la fin du deuxième alinéa, des mots « de cette période en donnant préalablement un avis au locataire » par les mots « des douze mois en donnant préalablement un avis écrit au locataire ».

4. L'article 1647 dudit Code est modifié par l'insertion, à la troisième ligne du deuxième alinéa, après le mot « avis », du mot « écrit ».

5. L'article 1650 dudit code est modifié par l'addition de l'alinéa suivant:

Bill No. 79

An Act to amend the Civil Code and the
Act respecting the lease of things

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

1. Article 1612 of the Civil Code and article 1612 reproduced in paragraph 3 of section II of the form appearing as a schedule after article 1665 of the said Code are amended by inserting after the word "apply", in the fifth line of the former and in the fourth line of the latter, the words "by motion".

2. Article 1631 of the said Code is amended by adding the following paragraph:

"The notice cannot be otherwise than in writing in the case of a lease of a dwelling."

3. Article 1646 of the said Code is amended by replacing at the end of the second paragraph the words "term by previously giving a notice to the lessee" by the words "twelve months by previously giving a notice in writing to the lessee".

4. Article 1647 of the said Code is amended by inserting after the word "notice" in the third line of the second paragraph the words "in writing".

5. Article 1650 of the said Code is amended by adding the following paragraph:

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet modifie certains articles du Code civil en matière de bail et la Loi concernant le louage de choses:

L'article 1 permet au locataire de procéder par voie de requête pour obtenir l'autorisation de retenir le loyer afin de procéder aux réparations ou aux améliorations que le locateur fait défaut d'effectuer, conformément à l'article 1612 du Code civil.

Les articles 2, 3 et 4, qui amendent les articles 1631, 1646 et 1647 du Code civil, obligent les parties à envoyer, pour la résiliation d'un bail à durée indéterminée et pour la résiliation d'un bail par un nouveau locateur, un avis écrit de leur intention.

L'article 5, qui modifie l'article 1650 du Code civil, vise à déplacer les exceptions que l'on retrouve à l'article 1659, de façon à ce que les dispositions impératives du Code en matière de bail d'habitation ne s'appliquent ni à la location de chambres, ni à la location de maisons de villégiature.

L'article 6 est un article de concordance nécessité par la modification résultant de l'article 5 du projet.

L'article 7 modifie l'article 1661 de ce Code afin de prévoir un délai maximum pour l'envoi des avis de résiliation de bail et d'augmentation de loyer.

L'article 8, qui modifie l'article 1664f de ce Code, réglemente sans les interdire les clauses d'indexation de loyer dans les baux de plus de douze mois.

L'article 9 du projet a pour effet de prolonger de quatorze mois les baux d'un an ou plus qui se terminent le 30 avril ou le 1^{er} mai 1975, sauf entente ou avis au contraire des parties, et ce, en vue de déplacer graduellement la date de terminaison des baux.

EXPLANATORY NOTES

This bill amends certain articles of the Civil Code which regard leases and the Act respecting the lease of things:

Section 1 enables the lessee to proceed by way of motion to obtain authorization to withhold rent in order to proceed to repairs or improvements which the lessor fails to make in accordance with article 1612 of the Civil Code.

Sections 2, 3 and 4, which amend articles 1631, 1646 and 1647 of the Civil Code, oblige the parties to send, for the termination of a lease for an indeterminate term and for the termination of a lease by a new lessor, notice in writing of their intention.

Section 5, which amends article 1650 of the Civil Code, changes the place of the exceptions found in article 1659, in order that the imperative provisions of the Code regarding the lease of dwellings will not apply to the lease of rooms or to the lease of a dwelling used as a vacation resort.

Section 6 is a concordance provision made necessary by the amendment resulting from section 5 of the bill.

Section 7 amends article 1661 of the Code in order to provide for a maximum delay for the sending of notices of cancellation of lease and of increases of rent.

Section 8 which amends article 1664f of the Code regulates, without prohibiting them, clauses providing for the indexing of rent in leases for more than twelve months.

Section 9 of the bill has the effect of extending by fourteen months leases for one year or more ending 30 April or 1 May 1975, except on agreement or notice to the contrary of the parties, in order to gradually change the date of termination of leases.

« Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

1. au bail d'une chambre;
2. au bail d'un local d'habitation dans lequel au moins trois chambres sont habituellement données à bail par le locataire;
3. au bail d'un local utilisé à des fins de villégiature. »

6. L'article 1659 dudit Code et l'article 1659 reproduit au paragraphe 16 de la section II de la formule qui apparaît en annexe après l'article 1665 dudit Code sont modifiés par le remplacement du dernier alinéa par le suivant :

« Le présent article ne s'applique pas au bail consenti par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail. »

7. L'article 1661 dudit Code et l'article 1661 reproduit dans le paragraphe 18 de la section II de la formule qui apparaît en annexe après l'article 1665 dudit Code sont modifiés :

a) par l'insertion, après le deuxième alinéa, du suivant :

« Ces avis ne peuvent être donnés dans un délai qui excède le double du délai prévu par l'alinéa précédent. » ; et

b) par le remplacement, à la deuxième ligne du troisième alinéa, des mots et chiffre « paragraphe 4 » par les mots « quatrième alinéa ».

8. L'article 1664f dudit Code et l'article 1664f reproduit dans le paragraphe 25 de la section II de la formule qui apparaît en annexe après l'article 1665 dudit Code sont modifiés par l'addition des alinéa suivants :

« Dans un bail de plus de douze mois, les parties peuvent convenir que le loyer sera réajusté en fonction de toute variation des taxes municipales ou scolaires affectant l'immeuble, du coût unitaire du combustible ou de l'électricité dans le cas d'un logement chauffé ou éclairé aux frais du locateur et des primes d'assurance-incendie et d'assurance-responsabilité.

Ce réajustement ne peut avoir lieu au cours des douze premiers mois du bail et ne peut avoir lieu plus d'une fois au cours de chaque période additionnelle de douze mois.

“However, they do not apply :

1. to the lease of a room;
2. to the lease of a dwelling in which at least three rooms are regularly leased by the lessee;
3. to the lease of a dwelling used as a vacation resort.”

6. Article 1659 of the said Code and article 1659 reproduced in paragraph 16 of section II of the form appearing as a schedule after article 1665 of the said Code are amended by replacing the last paragraph by the following :

“This article does not apply to the lease granted by an employer to his employee accessory to a contract of work.”

7. Article 1661 of the said Code and article 1661 reproduced in paragraph 18 of section II of the form appearing as a schedule after article 1665 of the said Code are amended :

(a) by inserting after the second paragraph the following :

“Such notices cannot be given beyond a delay exceeding twice the delay provided for in the preceding paragraph.” ; and

(b) by replacing the word and figure “paragraph 4” in the second line of the third paragraph by the words “fourth paragraph”.

8. Article 1664f of the said Code and article 1664f reproduced in paragraph 25 of section II of the form appearing as a schedule after article 1665 of the said Code are amended by adding the following paragraphs :

“In a lease for more than twelve months, the parties may agree that the rent will be readjusted in relation with any variation of the municipal or school taxes affecting the immovable, of the unit cost of fuel or electricity in the case of a dwelling heated or lighted at the cost of the lessee and of premiums for fire insurance and liability insurance.

Such readjustment cannot be made during the first twelve months of the lease and cannot occur more than once during each additional period of twelve months.

L'article 10 abroge les deuxième et troisième alinéas de l'article 17 de la Loi concernant le louage de choses par lesquels sont créés des régimes d'avis distincts dépendant de la date de terminaison des baux.

Les articles 11 et 12 constituent des dispositions transitoires.

L'article 13 rend applicable, depuis le 1^{er} janvier 1974, l'article 10 du présent projet.

Section 10 repeals the second and third paragraphs of section 17 of the Act respecting the lease of things by which different rules governing delays for notice are established according to the dates on which leases terminate.

Sections 11 and 12 are transitional provisions.

Section 13 makes section 10 of this bill applicable from 1 January 1974.

En cas de contestation sur le montant du réajustement, les parties peuvent s'adresser au tribunal, par requête. »

9. Malgré l'article 1659 du Code civil, tout bail à durée fixe de douze mois ou plus, se terminant le 30 avril ou le 1^{er} mai 1975, est, de plein droit, prolongé aux mêmes conditions jusqu'au 30 juin 1976, à moins que les parties n'aient convenu, avant l'expiration du bail, d'une date différente ou qu'elles n'aient donné l'avis prévu par les articles 1660 et 1661 dudit Code.

Ce bail ainsi prolongé est néanmoins réputé être un bail de douze mois pour l'application du paragraphe 2 de l'article 1664f dudit Code.

10. Les deuxième et troisième alinéas de l'article 17 de la Loi concernant le louage de choses (1973, chapitre 74) sont retranchés.

11. Toute formule de bail visée dans les articles 1664n ou 1664o du Code civil et qui reproduit, en la manière indiquée aux articles 1664n à 1664q, la formule de bail telle qu'elle apparaissait en annexe après l'article 1665 dudit Code avant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, peut valablement être utilisée pour un contrat de bail conclu, renouvelé ou prolongé après cette date si le locateur, d'une manière lisible:

1. reproduit intégralement en annexe à cette formule ou autrement, pour en remettre copie au locataire au moment de la conclusion, du renouvellement ou de la prolongation du bail, les articles 1661 et 1664f dudit Code, tels que modifiés par les articles 7 et 8 de la présente loi et

2. indique sur cette copie que toute clause du bail incompatible avec les articles ainsi reproduits est réputée non écrite.

Le locateur qui utilise la formule visée dans le premier alinéa sans remplir les conditions exigées par le présent article, commet une infraction régie par l'article 1664t du Code civil.

12. À l'exclusion des articles 10 et 13, la présente loi ne s'applique qu'au bail conclu, renouvelé ou prolongé après la

In case of contestation of the amount of the readjustment, the parties may apply to the tribunal, by way of motion."

9. Despite article 1659 of the Civil Code, every lease for a fixed term of twelve months or more ending on 30 April or 1 May 1975, is, of right, extended until 30 June 1976, unless the parties have agreed before the expiry of the lease to a different date, or have given the notice provided for by articles 1660 and 1661 of the said Code.

Such lease so extended is nevertheless deemed to be a twelve month lease for the application of paragraph 2 of article 1664f of the said Code.

10. The second and third paragraphs of section 17 of the Act respecting the lease of things (1973, chapter 74) are struck out.

11. Every lease form contemplated in article 1664n or 1664o of the Civil Code which reproduces, in the manner indicated in articles 1664n to 1664q, the lease form as it appeared as a schedule after section 1665 of the said Code before the coming into force of this act, may be validly used for a contract of lease made, renewed or extended after such date if the lessor, legibly:

(1) reproduces in their entirety, in a schedule to such form or otherwise, to remit a copy of them to the lessee at the time of the making, renewing or extending of the lease, articles 1661 and 1664f of the said Code, as amended by sections 7 and 8 of this act and

(2) indicates on such copy that any clause of the lease inconsistent with the articles so reproduced is deemed null.

The lessor who uses the form contemplated in the first paragraph without fulfilling the conditions required by this section is guilty of an offence governed by article 1664t of the Civil Code.

12. This act, excepting sections 10 and 13, applies only to the lease made, renewed or extended after the date of the coming

date de l'entrée en vigueur de la présente loi, sauf les articles 1 et 9 qui s'appliquent aussi au bail conclu, renouvelé ou prolongé avant cette date.

13. L'article 10 de la présente loi a effet depuis le 1^{er} janvier 1974.

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

into force of this act, except sections 1 and 9 which apply also to the lease made, renewed or extended before such date.

13. Section 10 of this act shall have effect from 1 January 1974.

14. This act shall come into force on the day of its sanction.