
Deuxième session, trentième Législature

Second Session, Thirtieth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi n° 80

Bill No. 80

Loi prolongeant et modifiant la Loi pour
favoriser la conciliation entre locataires
et propriétaires

An Act to prolong and amend the Act to
promote conciliation between lessees and
property-owners

Première lecture

First reading

M. CHOQUETTE

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

1974

Projet de loi n^o 80

Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires

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

1. L'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (1950/1951, chapitre 20), modifiée par le chapitre 17 des lois de 1951/1952, les chapitres 9, 10 et 11 des lois de 1952/1953, les chapitres 12 et 13 des lois de 1953/1954, le chapitre 7 des lois de 1954/1955, le chapitre 17 des lois de 1955/1956, les chapitres 28 et 64 des lois de 1956/1957, le chapitre 7 des lois de 1957/1958, les chapitres 7 et 37 des lois de 1958/1959, le chapitre 88 des lois de 1959/1960, les chapitres 8 et 94 des lois de 1960/1961, le chapitre 56 des lois de 1962, le chapitre 60 des lois de 1963 (1^{re} session), le chapitre 68 des lois de 1964, le chapitre 79 des lois de 1965 (1^{re} session), le chapitre 19 des lois de 1966, le chapitre 83 des lois de 1966/1967, les chapitres 79 et 80 des lois de 1968, le chapitre 73 des lois de 1969, le chapitre 60 des lois de 1970, le chapitre 82 des lois de 1971, le chapitre 67 des lois de 1972 et les chapitres 73 et 75 des lois de 1973, est prolongée jusqu'au 30 juin 1976.

2. L'article 7 de ladite loi est modifié par le remplacement, à la deuxième ligne

Bill No. 80

An Act to prolong and amend the Act to promote conciliation between lessees and property-owners

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

1. The application of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners (1950/1951, chapter 20), amended by chapter 17 of the statutes of 1951/1952, chapters 9, 10 and 11 of the statutes of 1952/1953, chapters 12 and 13 of the statutes of 1953/1954, chapter 7 of the statutes of 1954/1955, chapter 17 of the statutes of 1955/1956, chapters 28 and 64 of the statutes of 1956/1957, chapter 7 of the statutes of 1957/1958, chapters 7 and 37 of the statutes of 1958/1959, chapter 88 of the statutes of 1959/1960, chapters 8 and 94 of the statutes of 1960/1961, chapter 56 of the statutes of 1962, chapter 60 of the statutes of 1963 (1st session), chapter 68 of the statutes of 1964, chapter 79 of the statutes of 1965 (1st session), chapter 19 of the statutes of 1966, chapter 83 of the statutes of 1966/1967, chapters 79 and 80 of the statutes of 1968, chapter 73 of the statutes of 1969, chapter 60 of the statutes of 1970, chapter 82 of the statutes of 1971, chapter 67 of the statutes of 1972 and chapters 73 and 75 of the statutes of 1973, is prolonged until 30 June 1976.

2. Section 7 of the said act is amended by replacing the word "Three" in the

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet a pour effet de prolonger d'une autre année la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires et d'apporter certains amendements à cette loi temporaire.

L'article 1 du projet énonce que la loi concernée est prolongée jusqu'au 30 juin 1976.

L'article 2 réduit le quorum de la Commission des loyers à deux membres.

L'article 3 permet au locataire qui reçoit un avis de résiliation de bail du nouveau locateur d'un immeuble, en vertu des articles 1646 et 1647 du Code civil, de former une demande de prolongation de bail et de fixation de loyer.

L'article 4 est un article de concordance nécessité par les dispositions du Code civil.

L'article 5 clarifie et complète l'article 20a de ladite loi.

L'article 6 a pour but d'obliger un administrateur à fixer, le cas échéant, une augmentation justifiée de loyer pour l'année suivante, s'il rejette une demande du propriétaire visant à reprendre possession du loyer, à convertir l'immeuble, à le démolir ou à résilier le bail. Cet article vise aussi à donner à l'administrateur le pouvoir de calculer et de fixer l'augmentation du loyer découlant d'une clause d'indexation si les parties ne s'entendent pas sur le calcul du montant de l'augmentation découlant de telle clause.

Les articles 7 à 10 visent à uniformiser les modalités de la reprise de possession du logement par un propriétaire qui veut l'habiter lui-même ou y loger un membre de sa famille et ce, qu'il s'agisse d'un bail prolongé ou non; cette reprise de possession aura lieu à l'expiration du bail ou à l'expiration du

EXPLANATORY NOTES

The effect of this bill is to prolong for another year the Act to promote conciliation between lessees and property-owners and bring certain amendments to this temporary law.

Section 1 states that the act concerned is prolonged until 30 June 1976.

By section 2, the quorum of the Rental Commission is reduced to two members.

Section 3 enables the lessee who receives a notice of cancellation of his lease from the new lessor of an immovable, under articles 1646 and 1647 of the Civil Code, to apply for an extension of lease and fixing of rent.

Section 4 is a section of concordance required by the provisions of the Civil Code.

Section 5 clarifies and completes section 20a of the said act.

The object of section 6 is to compel an administrator to fix, if such is the case, a justified increase of rent for the following year, if he dismisses an application of the owner for retaking possession of the dwelling the conversion of the immovable, the demolition thereof or for cancellation of the lease. This section is also designed to give to the administrator the power to compute and fix the increase of rent resulting from a clause of indexing if the parties do not agree on the computation of the amount of the increase resulting from such clause.

Sections 7 to 10 are designed to standardize the terms and conditions for retaking possession of a dwelling by an owner who wishes to dwell therein himself or lodge therein a member of his family, whether it is an extended lease or not; such retaking possession occurs at the expiry of the lease

du premier alinéa, du mot « trois » par le mot « deux ».

3. L'article 19*a* de ladite loi, édicté par l'article 3 du chapitre 75 des lois de 1973, est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« **19*a*.** Le locataire qui reçoit l'avis prévu par les articles 1630, 1646, 1647 ou 1660 du Code civil peut : ».

4. L'article 20 de ladite loi, modifié par l'article 5 du chapitre 17 des lois de 1951/1952, l'article 4 du chapitre 56 des lois de 1962, l'article 4 du chapitre 79 des lois de 1968, et remplacé par l'article 3 du chapitre 75 des lois de 1973, est de nouveau remplacé par le suivant :

« **20.** Le locataire qui n'agit pas conformément à l'article 19*a* est réputé, selon le cas, avoir accepté de quitter le logement ou avoir consenti à la prolongation du bail aux conditions ou au loyer exigés par le locataire.

Cette prolongation a lieu pour une période identique à celle du bail en cours mais qui ne peut excéder un an. »

5. L'article 20*a* de ladite loi, édicté par l'article 6 du chapitre 17 des lois de 1951/1952 et remplacé par l'article 4 du chapitre 75 des lois de 1973, est modifié :

a) par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

« Il doit aussi refuser la demande de prolongation s'il autorise la conversion d'une maison d'habitation en établissement commercial ou industriel suivant l'article 27, en copropriété suivant l'article 26*b* ou s'il autorise la démolition de telle maison suivant l'article 27*b*. » ; et

b) par l'addition de l'alinéa suivant :

« Il statue, le cas échéant, sur la demande du propriétaire visant à modifier toute condition du bail autre que le loyer. »

6. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 20*d*, des articles suivants :

first line of the first paragraph by the word "Two".

3. Section 19*a* of the said act, enacted by section 3 of chapter 75 of the statutes of 1973, is amended by replacing the first paragraph by the following :

"**19*a*.** The lessee who receives the notice provided for in article 1630, 1646, 1647 or 1660 of the Civil Code may :".

4. Section 20 of the said act, amended by section 5 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952, by section 4 of chapter 56 of the statutes of 1962 and by section 4 of chapter 79 of the statutes of 1968, and replaced by section 3 of chapter 75 of the statutes of 1973, is again replaced by the following :

"**20.** The lessee who does not act in accordance with section 19*a* is deemed to have agreed to vacate the dwelling or to have assented to the extension of the lease on the conditions or at the rent sought by the lessor.

Such extension shall be for a period identical to that of the current lease but shall not exceed one year."

5. Section 20*a* of the said act, enacted by section 6 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952 and replaced by section 4 of chapter 75 of the statutes of 1973, is amended :

a) by replacing the third paragraph by the following :

"He shall also dismiss the application for extension if he authorizes the conversion of a dwelling-house into a commercial or industrial establishment, under section 27, into co-ownership, under section 26*b*, or if he authorizes the demolition of such a house, under section 27*b*." ; and

b) by adding the following paragraph :

"He shall rule, if such is the case, on the application of the owner to change any condition of the lease other than the rent."

6. The said act is amended by inserting after section 20*d* the following sections :

délai prévu par le deuxième alinéa de l'article 1646 du Code civil dans le cas du nouvel acquéreur de l'immeuble.

L'article 11 est un article de concordance nécessité par l'article 21 du projet.

L'article 12 permet à tout propriétaire de s'adresser à l'administrateur pour obtenir l'éviction d'un locataire indésirable, qu'il s'agisse d'un bail prolongé ou non.

L'article 13 est un article de concordance nécessité par l'article 21 du projet.

L'article 14 permet, outre le recours en réduction du loyer, d'obtenir la résiliation du bail si les services et commodités du local d'habitation sont diminués. Il donne aussi au propriétaire le droit de réclamer pour l'avenir le rétablissement du loyer antérieur lorsque le loyer a été réduit par suite d'une diminution de services et que le propriétaire a, par la suite, remédié au défaut.

L'article 15 étend aux baux non prolongés le pouvoir de résilier tels baux lorsque l'immeuble menace ruine et devient dangereux.

L'article 16 réglemente les modalités de la conversion d'un immeuble en copropriété en permettant, d'une part, au propriétaire de faire enregistrer sa déclaration de copropriété même si l'immeuble est occupé par des locataires et en protégeant d'autre part ces locataires jusqu'à l'expiration de leurs baux respectifs.

L'article 17 est un article de concordance nécessité par l'article 16 du projet.

L'article 18 oblige un locataire qui veut résilier son bail pour l'une des causes mentionnées à l'article 1664a du Code civil (autorisation d'aller résider dans une habitation à loyer modique, un foyer d'hébergement pour personnes âgées ou un centre d'accueil) à en demander l'autorisation à l'administrateur.

Les articles 19 et 20 font disparaître certaines ambiguïtés relatives au droit, pour un nouveau locataire, de demander une réduction de loyer et éliminent par ailleurs un pouvoir discrétionnaire qui était accordé à l'administrateur.

L'article 21 permet à l'une des parties de demander, pour cause, l'autorisation de produire une demande ou de signifier un avis en dehors des délais fixes prévus par la loi. Il établit aussi le droit, pour toute partie, de faire homologuer, à la Cour provinciale, une

or at the expiry of the delay provided for in the second paragraph of article 1646 of the Civil Code in the case of a new purchaser of the immovable.

Section 11 is a section of concordance required by section 21 of the bill.

Section 12 allows any owner to apply to the administrator to obtain the eviction of an undesirable lessee, whether the lease is extended or not.

Section 13 is a section of concordance required by section 21 of the bill.

Section 14 allows, in addition to the recourse in reduction of rent, obtaining of cancellation of the lease if the services and facilities of the dwelling are reduced. It also gives the owner the right to claim for the future the re-establishment of the previous rent when the rent has been reduced following a reduction of services and when the owner has subsequently remedied the defect.

Section 15 extends to non-extended leases the power to cancel such leases when the immovable is ruinous and becomes dangerous.

Section 16 regulates the terms and conditions of the conversion into co-ownership of an immovable by allowing, on the one hand, the owner to register his declaration of co-ownership even if the immovable is occupied by lessees and by protecting, on the other hand, such lessees until the expiry of their respecting leases.

Section 17 is a section of concordance required by section 16 of the bill.

Section 18 compels a lessee who wishes to cancel his lease for one of the causes mentioned in article 1664a of the Civil Code (authorization to reside in low rental housing, a foster home for the old or a reception centre) to apply to the administrator for authorization.

By sections 19 and 20, certain ambiguities respecting the right, for a new lessee, to apply for a reduction of rent are removed, and they also eliminate a discretionary power which was granted to the administrator.

Section 21 enables one party to apply, for cause, for the authorization to file an application or to serve a notice outside the fixed delays provided by law. It also establishes the right, for any party, to have homologated, at the Provincial Court, a decision of the

« **20e.** L'administrateur qui rejette une demande du propriétaire pour la reprise de possession, la conversion, la subdivision ou la démolition de l'immeuble en vertu des articles 23, 26*b*, 27, 27*a* ou 27*b* ou la résiliation du bail en vertu de l'article 25 doit prolonger le bail et fixer le loyer conformément à l'article 20*a*.

Le présent article ne s'applique qu'aux demandes qui ne prennent effet qu'à l'expiration du bail.

« **20f.** En cas de contestation sur le montant du réajustement du loyer découlant d'une clause de variation de loyer, le locataire peut, dans les quinze jours de la demande du locateur, s'adresser à l'administrateur pour qu'il fixe le loyer conformément à la clause de variation. »

7. L'article 23 de ladite loi, modifié par l'article 8 du chapitre 17 des lois de 1951/1952, l'article 2 du chapitre 9 des lois de 1952/1953 et par l'article 5 du chapitre 56 des lois de 1962, est de nouveau modifié par le remplacement des trois premiers alinéas par le suivant :

« **23.** Le propriétaire ou l'usufruitier d'un logement peut, à l'expiration d'un bail ou, le cas échéant, à l'expiration du délai prévu par le deuxième alinéa de l'article 1646 du Code civil, en reprendre possession pour l'habiter lui-même ou pour y loger sa mère, son père, son fils, sa fille, sa bru, son gendre, son beau-père, sa belle-mère, son beau-fils, sa belle-fille, ou pour y loger tout autre parent dont il est le principal soutien. »

8. L'article 24 de ladite loi, modifié par l'article 3 du chapitre 9 des lois de 1952/1953, est de nouveau modifié :

a) par le remplacement des deux premiers alinéas par le suivant :

« **24.** Pour exercer ce droit, le propriétaire ou l'usufruitier doit donner au locataire un avis préalable d'au moins quatre-vingt-dix jours francs avant l'expiration du bail ou, le cas échéant, avant l'expiration du délai prévu par le deuxième alinéa

“**20e.** The administrator who dismisses an application of the owner for retaking possession, conversion, subdivision or demolition of the immovable under section 23, 26*b*, 27, 27*a* or 27*b* or cancellation of the lease under section 25 must extend the lease and fix the rent in accordance with section 20*a*.

This section applies only to applications which have effect only at the expiry of the lease.

“**20f.** In case of objection respecting the amount of readjustment of the lease from a clause of variation of rent, the lessee may, within fifteen days of the application of the lessor, apply to the administrator to fix the rent in accordance with the clause of variation.”

7. Section 23 of the said act, amended by section 8 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952, section 2 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953 and by section 5 of chapter 56 of the statutes of 1962, is again amended by replacing the first three paragraphs by the following :

“**23.** The owner or usufructuary of a dwelling may, at the expiry of the lease or, as the case may be, at the expiry of the delay provided for in the second paragraph of article 1646 of the Civil Code, recover possession thereof to dwell therein himself or to lodge therein his mother, father, son, daughter, daughter-in-law, son-in-law, father-in-law, mother-in-law, stepson or stepdaughter or to lodge therein any other relative whose main support he is.”

8. Section 24 of the said act, amended by section 3 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953, is again amended :

(a) by replacing the first two paragraphs by the following :

“**24.** To exercise such right, the owner or usufructuary must give to the lessee a prior notice of at least ninety clear days before the expiry of the lease or, as the case may be, before the expiry of the delay provided for in the second para-

décision émanant de l'administrateur ou de la Commission des loyers. administrator or of the Rental Commission.

L'article 22 édicte, de manière exhaustive, les types de baux ou d'immeubles qui ne sont pas assujettis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Le paragraphe 7 de l'article 34 modifié exempte notamment de l'application de la loi les immeubles construits depuis 1974 et ce, pour une période de cinq ans.

L'article 23 est un article de concordance et les articles 24 et 25 constituent des dispositions transitoires.

Section 22 enacts, exhaustively, the types of leases or immoveables which are not subject to the Act to promote conciliation between lessees and property-owners. Subsection 7 of section 34 as amended exempts, in particular, from the application of the law, immoveables constructed since 1974, for a five year period.

Section 23 is a provision of concordance and sections 24 and 25 are transitional provisions.

de l'article 1646 du Code civil, si le bail est d'une durée d'une année ou plus. Dans les autres cas, l'avis est de trente jours francs. »; et

b) par la suppression, aux septième et huitième lignes du quatrième alinéa, des mots « révoquer ou, selon le cas, ».

9. L'article 24a de ladite loi, édicté par l'article 9 du chapitre 17 des lois de 1951/1952 et modifié par l'article 6 du chapitre 56 des lois de 1962, est abrogé.

10. L'article 24b de ladite loi, édicté par l'article 9 du chapitre 17 des lois de 1951/1952, est abrogé.

11. L'article 24c de ladite loi, édicté par l'article 9 du chapitre 17 des lois de 1951/1952 et modifié par l'article 7 du chapitre 56 des lois de 1962, est abrogé.

12. L'article 25 de ladite loi, modifié par l'article 10 du chapitre 17 des lois de 1951/1952, l'article 7 du chapitre 9 des lois de 1952/1953, l'article 7 du chapitre 7 des lois de 1957/1958 et par l'article 8 du chapitre 56 des lois de 1962 est de nouveau modifié:

a) par le remplacement du premier alinéa par le suivant:

« **25.** L'administrateur doit résilier le bail et permettre l'éviction du locataire si l'un des faits suivants lui est démontré: »;

b) par le remplacement de la dernière phrase du paragraphe g par la suivante: « L'administrateur peut décréter que la résiliation du bail ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai qui ne peut excéder trente jours, sauf du consentement des parties. »; et

c) par la suppression du dernier alinéa.

13. L'article 25a de ladite loi, édicté par l'article 8 du chapitre 9 des lois de 1952/1953, est abrogé.

14. L'article 26 de ladite loi, remplacé par l'article 3 du chapitre 94 des lois de 1960/1961, est modifié:

graph of article 1646 of the Civil Code, if the term of the lease is one year or more. In the other cases, the notice shall be of thirty clear days."; and

(b) by striking out the words "revoke or, as the case may be," in the seventh and eighth lines of the fourth paragraph.

9. Section 24a of the said act, enacted by section 9 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952 and amended by section 6 of chapter 56 of the statutes of 1962, is repealed.

10. Section 24b of the said act, enacted by section 9 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952, is repealed.

11. Section 24c of the said act, enacted by section 9 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952 and amended by section 7 of chapter 56 of the statutes of 1962, is repealed.

12. Section 25 of the said act, amended by section 10 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952, section 7 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953, section 7 of chapter 7 of the statutes of 1957/1958, and by section 8 of chapter 56 of the statutes of 1962, is again amended:

(a) by replacing the first paragraph by the following:

“**25.** The administrator must cancel the lease and allow the eviction of the lessee if one of the following facts is proved to him:”;

(b) by replacing the last sentence of subparagraph g by the following: “The administrator may decree that cancellation of the lease shall only take effect at the expiry of a delay which shall not exceed thirty days, except by consent of the parties.”; and

(c) by striking out the last paragraph.

13. Section 25a of the said act, enacted by section 8 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953, is repealed.

14. Section 26 of the said act, replaced by section 3 of chapter 94 of the statutes of 1960/1961, is amended:

a) par le remplacement, à la neuvième ligne, du mot « une » par les mots « la résiliation du bail ou une »; et

b) par l'addition de l'alinéa suivant:

« Si l'administrateur a accordé une réduction de loyer, le locateur, dès qu'il a remédié au défaut, a droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

15. L'article 26a de ladite loi, édicté par l'article 11 du chapitre 17 des lois de 1951/1952, est modifié, aux première et deuxième lignes du premier alinéa, par le remplacement des mots « l'annulation d'une prolongation de bail » par les mots « la résiliation du bail ».

16. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 26a, de l'article suivant:

« **26b.** 1. Nul ne peut, sans l'autorisation de l'administrateur, enregistrer une déclaration de copropriété sur un immeuble d'habitation occupé par un locataire.

La demande doit être faite par le propriétaire, de bonne foi, et signifiée, dans les dix jours, aux locataires concernés par le changement de destination des lieux.

2. L'administrateur doit aviser chacune des parties de sa décision.

La décision accordant l'autorisation doit mentionner:

a) que le bail sera maintenu jusqu'à son expiration, sauf les cas prévus par la loi, et

b) que, sans autre avis, le bail ne sera pas prolongé au delà de son terme sauf si, à cette date, le local occupé par le locataire n'est pas vendu.

3. Le propriétaire qui a obtenu telle autorisation ou l'acheteur du local d'habitation occupé par le locataire doit, sous réserve du deuxième alinéa de l'article 1646 du Code civil, respecter le bail en cours jusqu'à son expiration.

4. Le propriétaire qui a obtenu telle autorisation doit, dans les trente jours, afficher dans un endroit en vue de l'entrée un avis indiquant:

a) que l'administrateur a autorisé l'enregistrement d'une déclaration de copropriété sur l'immeuble, et

b) que, pour tout bail conclu, renouvelé ou prolongé par le propriétaire après la

(a) by replacing the word "a" in the eighth line by the words "cancellation of the lease or a"; and

(b) by adding the following paragraph:

"If the administrator has granted a reduction of rent, the lessor, from the moment he has remedied the defect, shall be entitled to re-establish the rent for the future."

15. Section 26a of the said act, enacted by section 11 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952, is amended by replacing the words "annul the prolongation of a" in the first and second lines of the first paragraph by the words "cancel the".

16. The said act is amended by inserting after section 26a the following section:

« **26b.** (1) No person may, without the authorization of the administrator, register a declaration of co-ownership respecting a housing immovable occupied by a lessee.

The application shall be made by the owner, in good faith, and served, within ten days, on the lessees affected by the change of destination of the premises.

(2) The administrator shall notify each party of his decision.

The decision giving the authorization shall mention:

(a) that the lease shall be maintained until its expiry, except in the cases provided by law, and

(b) that, without further notice, the lease shall not be extended beyond its term except if, on such date, the premises occupied by the lessee are not sold.

(3) The owner who has obtained such authorization or the purchaser of the dwelling occupied by the lessee must, subject to the second paragraph of article 1646 of the Civil Code, respect the current lease until its expiry.

(4) The owner who has obtained such authorization must, within thirty days, post up in a conspicuous place in the entrance hall a notice indicating:

(a) that the administrator has authorized the registration of a declaration of co-ownership, and

(b) that, for every lease made, renewed or extended by the owner after the date

date de l'affichage, le locataire n'a pas droit à la prolongation de son bail sauf si, à l'expiration du bail, le local occupé par le locataire n'est pas vendu.

L'avis doit aussi indiquer la date de l'autorisation. Il doit demeurer affiché tant que les locaux d'habitation n'ont pas été vendus.

5. Le propriétaire qui a obtenu telle autorisation ne peut, par la suite, consentir, renouveler ou prolonger un bail sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de l'administrateur qui fixe alors le loyer exigible à l'égard de tel bail, conformément à l'article 20a.

6. Tout locataire d'un local d'habitation qui n'est pas vendu à l'expiration du bail, à moins qu'il n'ait donné l'avis prévu par le deuxième alinéa de l'article 1660 du Code civil, peut demander à l'administrateur la prolongation du bail.

La demande doit être faite dans les quinze jours qui suivent l'expiration du bail et signifiée au propriétaire de l'immeuble dans le même délai.

L'administrateur prolonge le bail pour une période identique à celle du bail antérieur mais qui ne peut excéder un an. Il fixe aussi le loyer exigible, conformément à l'article 20a, si le propriétaire en fait la demande à l'audition.

7. Le registrateur est tenu d'enregistrer toute déclaration de copropriété sur preuve que l'autorisation prévue par le paragraphe 1 a été accordée et qu'il n'y a pas eu d'appel de la décision.

8. Toute personne qui contrevient aux paragraphes 1, 3, 4 ou 5 du présent article ou qui, dans le but d'empêcher la prolongation d'un bail, fait croire faussement qu'un local d'habitation a été vendu commet une infraction.

9. Tout bail consenti, renouvelé ou prolongé par l'acheteur d'un local d'habitation visé par le présent article est soumis à la présente loi. »

17. L'article 27 de ladite loi, modifié par l'article 12 du chapitre 17 des lois de 1951/1952, par l'article 9 du chapitre 9 des lois de 1952/1953 et par l'article 6 du chapitre 75 des lois de 1973, est de nouveau modifié:

of the posting up, the lessee shall not be entitled to an extension of his lease, except if the premises occupied by the lessee are not sold, at the expiry of the lease.

The notice shall also indicate the date of the authorization. It must be kept posted up until the dwellings are sold.

(5) An owner who has obtained such authorization shall not subsequently make, renew or extend a lease without having previously obtained the authorization of the administrator who shall then fix the exigible rent with regard to such lease in accordance with section 20a.

(6) Any lessee of a dwelling which is not sold at the expiry of the lease, unless he gave the notice provided for in the second paragraph of article 1660 of the Civil Code, may apply to the administrator for an extension of the lease.

The application must be filed within the fifteen days following the expiry of the lease and notified to the owner of the immovable within the same delay.

The administrator shall extend the lease for a term equal to that of the preceding lease but not exceeding one year. He shall also fix the rent exigible, in accordance with section 20a, if the owner requires it at the hearing.

(7) The registrar must register every declaration of co-ownership upon proof that the authorization provided for in subsection 1 has been granted and that the decision has not been appealed from.

(8) Any person who contravenes subsection 1, 3, 4 or 5 of this section or who, to prevent the extension of a lease, falsely represents that the dwelling has been sold is guilty of an offence.

(9) Any lease made, renewed or extended by the purchaser of a dwelling contemplated by this section is subject to this act."

17. Section 27 of the said act, amended by section 12 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952, by section 9 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953 and by section 6 of chapter 75 of the statutes of 1973, is again amended:

a) aux troisième et quatrième lignes du premier alinéa, par la suppression des mots « en copropriété conformément à l'article 441*b* du Code civil ou » ; et

b) à la dernière ligne du deuxième alinéa, par le remplacement des mots « du quatrième alinéa de l'article 20 » par les mots « de l'article 20*a* ».

18. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 27*b*, de l'article suivant :

« **27*c*.** Le locataire qui veut résilier son bail pour l'une des causes mentionnées à l'article 1664*a* du Code civil doit produire une demande à l'administrateur dans le délai prévu par ledit article. Il doit, dans le même délai, donner au locateur avis de sa demande et fournir à l'administrateur la preuve que cet avis a été donné.

L'administrateur doit alors accorder la résiliation si le locataire démontre qu'il a obtenu la permission d'occuper l'un des locaux d'habitation visés dans ledit article et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Si le locataire a obtenu telle résiliation de mauvaise foi pour une fin autre que celles prévues par l'article 1664*a* dudit Code, le locateur peut lui réclamer, devant le tribunal compétent, une indemnité pour le préjudice qu'il a subi en raison de telle résiliation. »

19. L'article 29*b* de ladite loi, édicté par l'article 15 du chapitre 17 des lois de 1951/1952 et modifié par l'article 12 du chapitre 9 des lois de 1952/1953, l'article 5 du chapitre 12 des lois de 1953/1954, l'article 2 du chapitre 17 des lois de 1954/1955 et par l'article 4 du chapitre 94 des lois de 1960/1961, est remplacé par le suivant :

« **29*b*.** Le locateur ne peut, sans l'autorisation de l'administrateur, exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé par le locataire précédent.

En cas d'inobservation de l'alinéa précédent, le nouveau locataire peut, dans les soixante jours de la date à laquelle le bail commence, demander la réduction de son loyer au montant du loyer payé par le

(a) by striking out the words "into co-ownership in accordance with article 441*b* of the Civil Code or" in the third, fourth and fifth lines of the first paragraph; and

(b) by replacing the words "the fourth paragraph of section 20" in the last line of the second paragraph by the words "section 20*a*".

18. The said act is amended by inserting after section 27*b* the following section:

“**27*c*.** The lessee who wishes to cancel his lease for one of the causes mentioned in article 1664*a* of the Civil Code must file an application with the administrator with the delay provided for in the said article. He must, with the same delay, give to the lessor notice of his application and furnish to the administrator proof that such notice has been given.

The administrator shall then grant the cancellation if the lessee shows that he has obtained permission to occupy one of the dwellings contemplated in the said article and that it is not a pretext to attain other purposes.

If the lessee has obtained such cancellation in bad faith for a purpose other than those provided for by article 1664*a* of the said Code, the lessor may claim from him, before the competent tribunal, an indemnity for the prejudice he has suffered by reason of such cancellation.”

19. Section 29*b* of the said act, enacted by section 15 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952 and amended by section 12 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953, section 5 of chapter 12 of the statutes of 1953/1954, section 2 of chapter 17 of the statutes of 1954/1955 and by section 4 of chapter 94 of the statutes of 1960/1961, is replaced by the following:

“**29*b*.** No lessor may, without the authorization of the administrator, exact from a new lessee a rent higher than that paid by the previous lessee.

In the case where the preceding paragraph is not complied with, the new lessee may, within sixty days from the date on which his lease begins, apply for the reduction of his rent to the amount paid

locataire précédent. L'administrateur fixe alors le loyer comme s'il s'agissait d'une demande de fixation de loyer prévue par l'article 19a. »

20. L'article 29c de ladite loi, édicté par l'article 4 du chapitre 7 des lois de 1954/1955, est abrogé.

21. Ladite loi est modifiée par l'insertion, après l'article 30, des articles suivants:

« **30a.** L'une des parties peut, pour motif raisonnable, demander à l'administrateur l'autorisation de donner un avis ou de produire une demande après l'expiration des délais prévus par la présente loi pourvu que l'autre partie n'en subisse aucun préjudice grave.

« **30b.** La décision d'un administrateur ou de la Commission peut être homologuée par la Cour provinciale ou l'un de ses juges, dans le district où est situé le logement qui fait l'objet du bail.

Le jugement d'homologation est exécutoire quinze jours après sa date, à moins que l'administrateur, dans les cas prévus par la présente loi, n'ait accordé, pour l'exécution de sa décision, un délai supérieur, auquel cas le jugement n'est exécutoire qu'à l'expiration de ce délai.

Le jugement d'homologation est rendu sur production d'une copie de la décision de l'administrateur ou de la Commission, laquelle doit être certifiée, selon le cas, par l'administrateur ou son adjoint ou par un commissaire ou le secrétaire de la Commission. »

22. L'article 34 de ladite loi, modifié par l'article 17 du chapitre 17 des lois de 1951/1952, l'article 14 du chapitre 9 des lois de 1952/1953, l'article 7 du chapitre 79 des lois de 1968 et par l'article 10 du chapitre 75 des lois de 1973, est remplacé par le suivant:

« **34.** La présente loi ne s'applique pas:
1. à un local loué à des fins autres que résidentielles;

by the previous lessee. The administrator shall then fix the rent as if it were an application for the fixing of rent provided for in section 19a."

20. Section 29c of the said act, enacted by section 4 of chapter 7 of the statutes of 1954/1955, is repealed.

21. The said act is amended by inserting after section 30 the following sections:

"**30a.** One party may, on reasonable ground, apply to the administrator for the authorization to give a notice or file an application after the expiry of the delays provided by this act provided that the other party suffers no serious prejudice.

"**30b.** The decision of an administrator or of the Commission may be homologated by the Provincial Court or by one of its judges, in the district where the dwelling forming the object of the lease is situated.

The judgment of homologation shall be executory fifteen days after the date it is rendered, unless the administrator, in the cases provided by this act, has granted a longer delay for the execution of his decision, in which case the judgment is executory only at the expiry of such delay.

The judgment of homologation shall be rendered upon filing of a copy of the decision of the administrator or the Commission, which must be certified by the administrator or his assistant, or a commissioner or the secretary of the Commission, as the case may be."

22. Section 34 of the said act, amended by section 17 of chapter 17 of the statutes of 1951/1952, by section 14 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953, by section 7 of chapter 79 of the statutes of 1968 and by section 10 of chapter 75 of the statutes of 1973, is replaced by the following:

"**34.** This act does not apply:
(1) to premises leased for other than residential purposes;

2. à une chambre;
 3. à une maison de chambres telle que définie par les règlements de la Commission, sous réserve du paragraphe *f* de l'article 25;

4. à un local loué à des fins de villégiature;

5. à un local loué par un employeur à son employé, accessoirement à un contrat de travail, sauf en ce qui concerne la fixation du loyer;

6. à un immeuble d'habitation à loyer modique

a) administré par une corporation constituée suivant l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec (1966/1967, chapitre 55);

b) construit en vertu de la Loi autorisant les membres du conseil de la cité de Montréal à exécuter un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitations salubres (1956/1957, chapitre 23) et de la Loi facilitant davantage l'exécution d'un projet d'élimination de taudis et de construction de logements salubres dans la cité de Montréal (1956/1957, chapitre 53);

7. à un immeuble dont les travaux de construction ont commencé après le 31 décembre 1973.

Cette exception ne vaut que pour les cinq années qui suivent la fin des travaux.

La fin des travaux s'entend, pour l'application de l'alinéa précédent, de la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. »

23. L'article 38 de ladite loi, modifié par l'article 16 du chapitre 9 des lois de 1952/1953, l'article 6 du chapitre 12 des lois de 1953/1954, l'article 6 du chapitre 7 des lois de 1954/1955, l'article 3 du chapitre 17 des lois de 1955/1956, l'article 2 du chapitre 28 des lois de 1956/1957, l'article 9 du chapitre 7 des lois de 1957/1958, l'article 2 du chapitre 7 des lois de 1958/1959, l'article 2 du chapitre 88 des lois de 1959/1960, l'article 6 du chapitre 94 des lois de 1960/1961, l'article 13 du chapitre 56 des lois de 1962, l'article 6 du chapitre 60 des lois de 1963 (1^{re} session), l'article 3 du chapitre 68 des lois de 1964, l'article 2 du chapitre 79 des lois de 1965 (1^{re} session), l'article 3 du chapitre 19 des lois de 1966,

(2) to a room;

(3) to a rooming-house as defined by the regulations of the Commission subject to subparagraph *f* of section 25;

(4) to a dwelling leased as a vacation resort;

(5) to a dwelling leased by an employer to his employee, accessory to a contract of work, except as regards the fixing of the rent;

(6) to low rental housing

(a) administered by a corporation constituted in accordance with section 55 of the Québec Housing Corporation Act (1966/1967, chapter 55);

(b) constructed under the Act to authorize the members of the council of the city of Montreal to carry out a plan for the elimination of slums and the construction of sanitary housing (1956/1957, chapter 23) and the Act further to facilitate the carrying out of a plan for the elimination of slums and the construction of sanitary dwellings in the city of Montreal (1956/1957, chapter 53);

(7) to an immovable on which construction work began after 31 December 1973.

Such exception shall only prevail for five years following the termination of the work.

"Termination of the work" means, for the purposes of the preceding paragraph, the date on which the immovable is ready for the use for which it is intended."

23. Section 38 of the said act, amended by section 16 of chapter 9 of the statutes of 1952/1953, section 6 of chapter 12 of the statutes of 1953/1954, section 6 of chapter 7 of the statutes of 1954/1955, section 3 of chapter 17 of the statutes of 1955/1956, section 2 of chapter 28 of the statutes of 1956/1957, section 9 of chapter 7 of the statutes of 1957/1958, section 2 of chapter 7 of the statutes of 1958/1959, section 2 of chapter 88 of the statutes of 1959/1960, section 6 of chapter 94 of the statutes of 1960/1961, section 13 of chapter 56 of the statutes of 1962, section 6 of chapter 60 of the statutes of 1963 (1st session), section 3 of chapter 68 of the statutes of 1964, section 2 of chapter 79

l'article 3 du chapitre 83 des lois de 1966/1967, l'article 10 du chapitre 79 et l'article 3 du chapitre 80 des lois de 1968, l'article 2 du chapitre 73 des lois de 1969, l'article 3 du chapitre 60 des lois de 1970, l'article 2 du chapitre 82 des lois de 1971, l'article 2 du chapitre 67 des lois de 1972 et par l'article 12 du chapitre 75 des lois de 1973, est de nouveau modifié en remplaçant, à la dernière ligne, les chiffres « 1975 » par les chiffres « 1976 ».

24. Dans le cas d'un bail se terminant après le 30 juin 1975, le loyer fixé par un administrateur ou par la Commission des loyers, en vertu des articles 29*b* ou 29*d* de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, est maintenu jusqu'au 30 juin 1976 ou jusqu'à la fin de ce bail, si ce dernier se termine avant cette date, à moins que l'une des parties ne s'adresse à l'administrateur pour obtenir une nouvelle fixation de loyer, en produisant sa demande et en la faisant signifier à l'autre partie au plus tard le 31 mai 1975.

25. Dans le cas d'un bail sur un immeuble visé dans le paragraphe 7 de l'article 34 de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, tel que modifié par l'article 22 de la présente loi, le loyer fixé par un administrateur ou par la Commission des loyers est maintenu jusqu'à la date d'expiration de la prolongation du bail.

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

of the statutes of 1965 (1st session), section 3 of chapter 19 of the statutes of 1966, section 3 of chapter 83 of the statutes of 1966/1967, section 10 of chapter 79 and section 3 of chapter 80 of the statutes of 1968, section 2 of chapter 73 of the statutes of 1969, section 3 of chapter 60 of the statutes of 1970, section 2 of chapter 82 of the statutes of 1971, section 2 of chapter 67 of the statutes of 1972 and by section 12 of chapter 75 of the statutes of 1973, is again amended by replacing the figure "1975" in the last line by the figure "1976".

24. In the case of a lease expiring after 30 June 1975, the rent fixed by an administrator or by the Rental Commission under section 29*b* or 29*d* of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, is extended until 30 June 1976, or until the end of such lease when it expires before such date, unless one party applies to the administrator for a new fixing of rent, by filing his application and by having it served on the other party not later than 31 May 1975.

25. In the case of the lease of an immoveable contemplated by subsection 7 of section 34 of the Act to promote conciliation between lessees and property-owners, as amended by section 22 of this act, the rent fixed by an administrator or by the Rental Commission is maintained until the date of expiry of the extension of the lease.

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