



ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-SIXIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 26

Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil

Présentation

**Présenté par
Madame Louise Harel
Ministre des Affaires municipales et de la Métropole**

**Éditeur officiel du Québec
2001**

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi modifie la Loi sur la Régie du logement afin de donner à la Régie une compétence exclusive en matière d'offre de location préalable à la conclusion du bail d'un logement. Il crée la fonction de greffier auquel sont attribuées des compétences restreintes et attribue au greffier spécial une compétence élargie.

Ce projet de loi introduit diverses règles applicables en matière de conciliation, et permet à la Régie du logement de traiter certains types de demandes sur dossier. Il prévoit que la Régie peut tenir des audiences au moyen d'une conférence téléphonique, d'une vidéo conférence ou d'une autre technologie permettant aux parties, aux témoins et aux régisseurs de communiquer entre eux.

Il rend également possible, entre autres recours, la résiliation du bail en cas de non-respect d'une ordonnance émise par la Régie du logement ou d'un accord intervenu lors d'une séance de conciliation.

Ce projet de loi modifie aussi le Code civil afin de préciser les règles applicables lorsque le locataire désire éviter la résiliation du bail en payant le loyer dû avant jugement. Il y introduit des dispositions pour régir la collecte de renseignements personnels tant au moment de l'offre de location que lors de la conclusion du bail et pour interdire au locateur d'exiger d'un candidat locataire le versement d'une somme d'argent.

De plus, il modifie ce code afin de permettre au locataire de s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer à la suite d'une réduction du montant des taxes ou du coût de l'énergie.

Enfin, ce projet de loi propose des modifications afin de réduire les délais pendant lesquels le locateur peut transmettre au locataire un avis modifiant les conditions du bail.

LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET :

- Code civil du Québec ;
- Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1).

Projet de loi n° 26

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT ET LE CODE CIVIL

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT

1. La Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1) est modifiée par l'ajout, après l'article 4, du suivant :

« 4.1. La Régie est composée de régisseurs qui entendent et décident des demandes qui relèvent de sa compétence.

Certaines de ces demandes peuvent cependant, dans la mesure prévue par la présente loi, être entendues et décidées par des greffiers spéciaux ou des greffiers. ».

2. Cette loi est modifiée par l'ajout, après l'article 5, des articles suivants :

« 5.1. En vue de permettre aux parties d'en arriver à un accord, la Régie peut, si les parties y consentent, désigner à tout moment avant l'audience un conciliateur chargé de les rencontrer.

« 5.2. Les conciliateurs sont désignés parmi les régisseurs ou les membres du personnel de la Régie nommés à cette fin par le président.

« 5.3. À moins que les parties n'y consentent, rien de ce qui a été dit, écrit ou enregistré au cours d'une séance de conciliation n'est recevable en preuve devant un tribunal. Il est du devoir du conciliateur d'en informer les parties.

« 5.4. Un conciliateur ne peut être contraint de divulguer devant un tribunal ce qui lui a été révélé ou ce dont il a eu connaissance dans l'exercice de ses fonctions, ni d'y produire un document enregistré, confectionné ou obtenu dans cet exercice.

Malgré l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès à un document contenu dans un dossier de conciliation ni à la transcription d'un enregistrement.

« 5.5. Tout document produit par une partie lors d'une séance de conciliation doit lui être remis, à moins que, à sa demande, il ne soit versé au dossier de la Régie.

« 5.6. Tout accord intervenu dans le cadre de la conciliation doit être constaté par écrit et signé par les parties et le conciliateur.

L'accord, s'il est homologué par un régisseur, devient exécutoire comme une décision de la Régie.

« 5.7. Un conciliateur peut mettre fin à une séance de conciliation s'il estime peu probable que les parties en viennent à un accord.

« 5.8. Un régisseur ne peut entendre et décider d'une demande dans laquelle il a agi comme conciliateur. ».

3. L'article 6 de cette loi est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« 6. Les régisseurs sont nommés par le gouvernement qui en détermine le nombre. ».

4. L'article 18 de cette loi est modifié par le remplacement, dans la dernière ligne du premier alinéa, des mots « ou les régisseurs » par ce qui suit : « , les régisseurs, les greffiers spéciaux ou les greffiers ».

5. L'article 19 de cette loi est remplacé par le suivant :

« 19. Les membres du personnel de la Régie sont nommés suivant la Loi sur la fonction publique (chapitre F-3.1.1). ».

6. L'article 28 de cette loi est modifié par le remplacement, au début du paragraphe 1° du premier alinéa, des mots « relative au bail d'un logement » par ce qui suit : « relative au bail ou à une offre de location d'un logement et de ses services, accessoires et dépendances ».

7. L'article 30.1 de cette loi est modifié :

1° par l'insertion, après le mot « spécial », des mots « ou greffier » ;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Cependant, seul peut être nommé greffier spécial un membre du personnel qui est avocat ou notaire. ».

8. L'article 30.2 de cette loi est remplacé par le suivant :

«30.2. Le greffier spécial peut décider de toute demande ou requête relative :

1° à la fixation du loyer ou la modification de la durée ou d'une condition du bail en vertu des articles 1947 et 1947.1 du Code civil ;

2° à la fixation du loyer en vertu des articles 1950 et 1954 du Code civil ;

3° à la contestation d'un réajustement de loyer en vertu de l'article 1949 du Code civil ;

4° à l'obtention d'un mode spécial de signification ;

5° à la délivrance d'une citation à comparaître ;

6° à la réduction du délai de signification d'une citation à comparaître ;

7° aux modalités de communication d'une déclaration ou d'un rapport tenant lieu de témoignage, ainsi qu'au délai de transmission de ces documents ;

8° à la remise de l'audience conformément aux règlements de procédure ;

9° au transfert d'un dossier, pour enquête et audition, dans un bureau autre que celui qui aurait normalement été compétent en application des règlements de procédure ;

10° à l'adjudication des frais prévus par règlement.

Le greffier spécial peut aussi décider de toute demande ou requête ressortissant à la compétence du greffier. ».

9. L'article 30.3 de cette loi est remplacé par le suivant :

«30.3. Si, au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une ou l'autre des parties bien qu'elles aient été dûment avisées, ou si, étant présentes, les parties y consentent, le greffier spécial peut décider de toute demande ou requête ayant pour objet :

1° le seul recouvrement du loyer ou la seule résiliation du bail, ou à la fois le recouvrement du loyer et la résiliation du bail, pour le motif que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ;

2° le seul rétablissement du loyer ;

3° la seule remise du loyer déposé, à la condition que la demande ou la requête ait été formée par le locateur pour le motif qu'il exécute ses obligations ou que la personne à qui le locataire doit verser le loyer est identifiée ou a été trouvée;

4° l'homologation d'un accord intervenu dans le cadre de la conciliation ou l'homologation de toute entente ou transaction, intervenue ou non dans le cadre de la conciliation.».

10. L'article 30.4 de cette loi est remplacé par les suivants :

« 30.4. Dans l'exercice de ses fonctions, le greffier spécial peut, d'office, exiger qu'une demande ou une requête, ou un document y afférent, soit signifié de nouveau selon le mode qu'il fixe.

Il peut également présider toute conférence préparatoire.

« 30.5. Le greffier peut décider de toute demande ou requête ayant pour objet:

1° le seul recouvrement du loyer ou la seule résiliation du bail, ou à la fois le recouvrement du loyer et la résiliation du bail, pour le motif que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, si le locataire a fait défaut de produire une contestation écrite dans le délai prévu par la présente loi;

2° l'obtention d'un mode spécial de signification;

3° la délivrance d'une citation à comparaître;

4° l'adjudication des frais prévus par règlement.

« 30.6. Dans l'exercice de ses fonctions, le greffier peut, d'office, exiger qu'une demande ou une requête, ou un document y afférent, soit signifié de nouveau selon le mode qu'il fixe.

« 30.7. Le greffier spécial et le greffier ont, dans l'exercice de leurs fonctions, tous les pouvoirs, devoirs et immunités du régisseur.

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

11. L'article 31 de cette loi est abrogé.

12. L'article 60 de cette loi est remplacé par le suivant :

« 60. Avant de rendre une décision, la Régie permet aux parties intéressées de se faire entendre. L'avis d'enquête et d'audition est donné en la manière prévue aux règlements de procédure.».

13. Cette loi est modifiée par l'ajout, après l'article 60, des articles suivants :

« 60.1. Doivent faire l'objet d'une contestation écrite les demandes ayant pour objet le seul recouvrement du loyer ou la seule résiliation du bail, ou à la fois le recouvrement du loyer et la résiliation du bail, faites pour le motif que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

« 60.2. La contestation écrite doit être produite à la Régie dans les dix jours de la signification de la demande.

Lorsque, à l'expiration de ce délai, la contestation n'a pas été produite, la décision peut, sur preuve de la signification de la demande, être rendue sur le seul vu des pièces au dossier et de la déclaration sous serment qui y est produite.

Il y a toujours ouverture à contestation tant que la décision n'est pas rendue.

« 60.3. La Régie avise le locateur, en la manière prévue par les règlements de procédure, de toute contestation qui lui est produite en application des articles 60.1 et 60.2.

« 60.4. Lorsque les circonstances s'y prêtent, le régisseur ou le greffier spécial peut, d'office ou à la demande d'une partie, tenir une audience au moyen d'une conférence téléphonique, d'une vidéo conférence ou d'une autre technologie de l'information permettant aux parties, aux témoins et au régisseur ou au greffier spécial de communiquer entre eux. ».

14. L'article 62 de cette loi est modifié par le remplacement des mots « d'un bref de subpoena émis par la Régie et signifié » par ce qui suit : « d'une citation à comparaître délivrée par un régisseur, un greffier spécial, un greffier ou un avocat et signifiée ».

15. Cette loi est modifiée par l'ajout, après l'article 63, de l'article suivant :

« 63.1. Le régisseur peut, avec le consentement des parties, suspendre l'enquête et l'audition pour une période n'excédant pas trente jours, afin de permettre la tenue d'une séance de conciliation devant un tiers conciliateur désigné par la Régie. Cette période peut, avec le consentement des parties, être prolongée par le régisseur s'il est d'avis que la prolongation permettrait aux parties d'en arriver à un accord.

En cas d'échec de la conciliation, l'enquête et l'audition sont poursuivies dans les plus brefs délais.

Les articles 5.2 à 5.8 sont applicables à la conciliation prévue au présent article. ».

16. L'article 78 de cette loi est abrogé.

17. L'article 89 de cette loi est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« 89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, de produire une contestation écrite, de se présenter ou de fournir une preuve, cette partie peut en demander la rétractation. ».

18. L'intitulé du Titre III de cette loi est remplacé par le suivant :

« SANCTIONS CIVILES ET PÉNALES ».

19. Cette loi est modifiée par l'ajout, après l'intitulé du Titre III, de l'article suivant :

« 111.1. Outre les sanctions pénales prévues aux articles 112 à 115, le non-respect d'une ordonnance délivrée par la Régie ou d'un accord intervenu lors d'une séance de conciliation confère aux parties les mêmes voies de droit que celles qui, en application de l'article 1863 du Code civil, leurs sont conférées en cas d'inexécution des obligations du cocontractant. ».

CODE CIVIL

20. L'article 1883 du Code civil du Québec (1991, chapitre 64) est modifié par le remplacement des mots « avant jugement » par les mots « avant que le jugement qui accorde la résiliation du bail ne devienne exécutoire ».

21. Ce code est modifié par l'ajout, après l'intitulé précédant l'article 1894, des articles suivants :

« 1893.1. Sont seuls considérés comme étant nécessaires au sens de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé :

1° en ce qui concerne la collecte de renseignements préalablement à la conclusion d'un bail, les renseignements suivants :

— les nom, date de naissance, adresse et numéro de téléphone du candidat locataire,

— lorsque le candidat locataire est déjà lié par le bail d'un logement, les nom, adresse et numéro de téléphone du locateur, ainsi que le nombre de mois ou d'années pendant lesquels il a occupé le logement ;

2° en ce qui concerne la collecte de renseignements au moment de la conclusion du bail, les renseignements suivants :

— les nom, date de naissance, adresse et numéro de téléphone du locataire,

— lorsqu'un espace de stationnement est attribué au locataire, le numéro d'immatriculation de son véhicule.

La violation des droits découlant du présent article donne ouverture à des dommages-intérêts punitifs.

« 1893.2. Le locateur ne peut exiger d'un candidat locataire le versement d'une somme d'argent, à quelque titre que ce soit. ».

22. L'article 1942 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots « six mois » par les mots « cinq mois ».

23. L'article 1947 de ce code est modifié par l'insertion, dans la dernière ligne et après les mots « de plein droit », de « et, sous réserve de l'article 1947.1, ».

24. Ce code est modifié par l'ajout, après l'article 1947, du suivant :

« 1947.1. S'il y a eu, relativement à l'immeuble dans lequel est situé le logement, réduction des taxes municipales ou scolaires ou diminution du coût de l'énergie et que le locateur ne s'est pas prévalu, à l'expiration du délai qui y est prévu, des dispositions de l'article 1942 ou, le cas échéant, de celles de l'article 1947, le locataire peut, dans le mois suivant l'expiration de ce délai, s'adresser au tribunal pour obtenir la fixation du loyer. ».

DISPOSITION FINALE

25. Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur à la date ou aux dates fixées par le gouvernement.