



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

DEUXIÈME SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 37

**Loi modifiant diverses dispositions
législatives principalement en matière
d'habitation**

Présentation

**Présenté par
Madame Andrée Laforest
Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation**

Éditeur officiel du Québec
2022

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi apporte des modifications au Code civil afin de réduire de cinq à trois ans la période pendant laquelle un recours en fixation du loyer ou en modification des conditions du bail ne peut être pris devant le Tribunal administratif du logement à l'égard d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation. Il prévoit toutefois que de tels recours sont permis dans le cas d'un logement ayant fait l'objet d'un changement d'affectation et qui était auparavant destiné aux aînés.

Le projet de loi modifie aussi ce code afin d'édicter, dans le cas d'un logement ayant fait l'objet d'un changement d'affectation et qui était auparavant destiné aux aînés, une interdiction pour le locateur d'évincer le locataire sans lui avoir préalablement offert, à certaines conditions, de demeurer dans le logement. Il ajoute, de plus, des règles de fixation du loyer exigible en vertu du premier bail conclu à la suite du changement d'affectation.

Le projet de loi modifie plusieurs lois dans le domaine municipal afin d'accorder aux municipalités, aux communautés métropolitaines, aux régies intermunicipales et aux sociétés de transport en commun le pouvoir d'acquérir des immeubles au moyen d'un droit de préemption.

Le projet de loi modifie la Loi sur les compagnies afin d'assujettir un organisme à but non lucratif à certaines exigences à l'égard d'un immeuble d'habitation dont l'affectation est sociale ou communautaire et qui a été financé par des fonds publics, dont celle d'obtenir l'autorisation du ministre responsable de l'habitation avant de l'aliéner. Il prévoit des sanctions pénales en cas de manquement de l'organisme.

Le projet de loi modifie la Loi sur les coopératives afin que l'autorisation devant être obtenue par une coopérative d'habitation, avant d'aliéner un immeuble dont l'affectation est sociale ou communautaire et qui a été financé par des fonds publics, soit délivrée conjointement par le ministre responsable de l'habitation et le ministre de l'Économie et de l'Innovation. Il modifie aussi cette loi afin que ce dernier puisse désigner un liquidateur d'une coopérative qu'il a dissoute.

Le projet de loi modifie la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin que la Société puisse déterminer, par règlement, la compensation financière pouvant être exigée du locataire d'un logement à loyer modeste dont le revenu augmente au-delà du seuil d'admissibilité à un tel logement ainsi que les règles afférentes à cette compensation.

Enfin, le projet de loi contient des dispositions transitoires et une disposition finale.

LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET DE LOI :

- Code civil du Québec;
- Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (chapitre C-11.4);
- Loi sur les cités et villes (chapitre C-19);
- Code municipal du Québec (chapitre C-27.1);
- Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01);
- Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec (chapitre C-37.02);
- Loi sur les compagnies (chapitre C-38);
- Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2);
- Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3);
- Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (chapitre M-22.1);
- Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8);
- Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

Projet de loi n° 37

LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PRINCIPALEMENT EN MATIÈRE D'HABITATION

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CODE CIVIL DU QUÉBEC

1. L'article 1896 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « et 1956 » par « à 1956 ».

2. L'article 1955 de ce code est modifié :

1° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « cinq » par « trois »;

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

« Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1. ».

3. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1955, du suivant :

« **1955.1.** Lorsqu'un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation, le loyer prévu au premier bail conclu à la suite de ce changement doit correspondre à celui qui était exigé en vertu du bail précédent, soustraction faite de la partie du loyer afférente au coût des services, incluant ceux qui se rattachent à la personne même du locataire, des accessoires, des dépendances et des autres avantages qui ne seront plus offerts en vertu du nouveau bail. Le locateur peut néanmoins ajuster le loyer selon les critères prévus par les règlements en matière de fixation de loyer.

Le locateur doit, lors de la conclusion du premier bail à la suite du changement d'affectation, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer exigé en vertu du bail précédent et les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux.

Le nouveau locataire qui considère que le loyer exigé n'est pas conforme aux dispositions du premier alinéa peut, dans le mois suivant la conclusion du bail, présenter une demande pour faire fixer ce loyer par le tribunal. La demande doit être présentée dans les deux mois du début du bail lorsque le locataire n'a pas reçu l'avis visé au deuxième alinéa; si le locateur a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait. ».

4. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1959.1, du suivant :

«**1959.2.** Le locateur ne peut évincer un locataire au seul motif d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1, à moins que le locateur ne lui ait offert, au plus tard un mois avant la transmission de l'avis d'éviction, de résilier son bail et de conclure un nouveau bail, sans interruption et conformément aux dispositions du premier alinéa de cet article, et que le locataire n'ait refusé cette offre. L'offre doit notamment indiquer les services, les accessoires, les dépendances et les autres avantages qui étaient offerts en vertu du bail précédent et qui ne le seront plus ainsi que le coût de chacun d'eux. Elle doit également reproduire le contenu de l'article 1955.1 et celui du présent article.

Dans le mois de la réception de l'offre du locateur, le locataire est tenu d'aviser le locateur s'il l'accepte ou non; s'il omet de le faire, il est réputé l'avoir refusée.

Le locataire qui accepte l'offre peut néanmoins, dans le mois suivant la conclusion du bail, s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer conformément au premier alinéa de l'article 1955.1 ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification par rapport au bail résilié. ».

5. L'article 1961 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du troisième alinéa, de la phrase suivante: «Dans le cas où un avis d'éviction vise un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire, il doit également reproduire le contenu des articles 1955.1 et 1959.2. ».

CHARTRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL, MÉTROPOLÉ DU QUÉBEC

6. La sous-section 15.1 de la section II du chapitre III de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (chapitre C-11.4), comprenant les articles 151.1 à 151.7, est abrogée.

LOI SUR LES CITÉS ET VILLES

7. L'article 468.51 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « 572.1, 573 » par « 572.0.1 ».

8. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 572, de la sous-section suivante :

« §32.1. — *Du droit de préemption*

« **572.0.1.** Toute municipalité peut, sur tout ou partie de son territoire selon ce que détermine le règlement prévu à l'article 572.0.2, exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

Ce droit ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et de celui prévu à l'article 68.3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

« **572.0.2.** La municipalité détermine par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis.

« **572.0.3.** L'avis d'assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis.

Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.

Aucun avis d'assujettissement ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis en vertu de la présente loi, du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec (chapitre C-37.02) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

« **572.0.4.** Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la municipalité.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

«**572.0.5.** La municipalité peut, au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

La municipalité peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Si la municipalité ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu au premier alinéa à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la municipalité renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

«**572.0.6.** Lorsque la municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Les articles 53.15 à 53.17 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

À défaut de conclure un contrat notarié, la municipalité devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la municipalité prendra possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

« **572.0.7.** Lorsque la municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d’acquérir l’immeuble pour les dépenses raisonnables qu’elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l’aliénation projetée. ».

CODE MUNICIPAL DU QUÉBEC

9. L’article 620 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « 572.1, 573 » par « 572.0.1 ».

10. Ce code est modifié par l’insertion, après l’article 1104.1, du titre suivant :

« **TITRE XXVIII.0.1**

« **DU DROIT DE PRÉEMPTION**

« **1104.1.1.** Toute municipalité peut, sur tout ou partie de son territoire selon ce que détermine le règlement prévu à l’article 1104.1.2, exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l’exclusion d’un immeuble qui est la propriété d’un organisme public au sens de la Loi sur l’accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

Ce droit ne peut être exercé que sur un immeuble à l’égard duquel a été inscrit un avis d’assujettissement au droit de préemption. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l’article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et de celui prévu à l’article 68.3 de la Loi sur la Société d’habitation du Québec (chapitre S-8).

« **1104.1.2.** La municipalité détermine par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis.

« **1104.1.3.** L’avis d’assujettissement doit identifier l’immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis.

Cet avis est notifié au propriétaire de l’immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.

Aucun avis d’assujettissement ne peut être inscrit à l’égard d’un immeuble qui fait déjà l’objet d’un tel avis en vertu de la présente loi, de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec (chapitre C-37.02) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

«**1104.1.4.** Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la municipalité.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

«**1104.1.5.** La municipalité peut, au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

La municipalité peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Si la municipalité ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu au premier alinéa à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la municipalité renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

«**1104.1.6.** Lorsque la municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Les articles 53.15 à 53.17 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

À défaut de conclure un contrat notarié, la municipalité devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la municipalité prendra possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

«**1104.1.7.** Lorsque la municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée. ».

LOI SUR LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

11. La Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01) est modifiée par l'insertion, après l'article 104, des suivants :

«**104.1.** La Communauté peut, sur tout ou partie de son territoire selon ce que détermine le règlement prévu à l'article 104.2, exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

Ce droit ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et de celui prévu à l'article 68.3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

«**104.2.** La Communauté détermine par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis.

«**104.3.** L'avis d'assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis.

Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.

Aucun avis d'assujettissement ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis en vertu de la présente loi, de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

«**104.4.** Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la Communauté.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

«**104.5.** La Communauté peut, au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

La Communauté peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Si la Communauté ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu au premier alinéa à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la Communauté renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

«**104.6.** Lorsque la Communauté se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Les articles 53.15 à 53.17 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

À défaut de conclure un contrat notarié, la Communauté devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la Communauté prendra possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

«**104.7.** Lorsque la Communauté se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée. ».

LOI SUR LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

12. La Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec (chapitre C-37.02) est modifiée par l'insertion, après l'article 97, des suivants :

«**97.1.** La Communauté peut, sur tout ou partie de son territoire selon ce que détermine le règlement prévu à l'article 97.2, exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

Ce droit ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et de celui prévu à l'article 68.3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

«**97.2.** La Communauté détermine par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis.

«**97.3.** L'avis d'assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis.

Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.

Aucun avis d'assujettissement ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis en vertu de la présente loi, de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

«**97.4.** Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la Communauté.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

«**97.5.** La Communauté peut, au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

La Communauté peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Si la Communauté ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu au premier alinéa à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la Communauté renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

«**97.6.** Lorsque la Communauté se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Les articles 53.15 à 53.17 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

À défaut de conclure un contrat notarié, la Communauté devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la Communauté prendra possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

«**97.7.** Lorsque la Communauté se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée. ».

LOI SUR LES COMPAGNIES

13. L'article 1 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) est modifié par l'insertion, après « sauf », de « de celles de la section III.2 de la partie III qui relèvent du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire et ».

14. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 227.6, de la section suivante :

«SECTION III.2

«IMMEUBLE CONSTRUIT, ACQUIS, RESTAURÉ OU RÉNOVÉ GRÂCE À UNE AIDE EN MATIÈRE D'HABITATION

«**227.7.** La présente section s'applique à une personne morale qui est propriétaire d'un immeuble, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation octroyée par le gouvernement, le gouvernement fédéral ou l'un de leurs ministères ou organismes.

«**227.8.** La personne morale doit :

- 1° préserver l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble;
- 2° constituer une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation de l'immeuble;
- 3° nommer un vérificateur, lequel doit être membre de l'Ordre professionnel des comptables professionnels agréés du Québec;

4° faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée de la personne morale qui suit son dépôt;

5° établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents;

6° en plus des exigences prévues au paragraphe 3 de l'article 98, faire état, dans son bilan, de la date de la dernière inspection de l'immeuble, des travaux d'entretien et de préservation réalisés et des budgets liés à la planification quinquennale.

«**227.9.** L'aliénation d'un tel immeuble autrement que par expropriation ou par vente forcée, l'établissement d'une emphytéose sur celui-ci ainsi que la modification de son affectation doivent être autorisés par le ministre, qui peut assortir son autorisation des conditions qu'il détermine.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un immeuble visé à l'article 68.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) ni à une prise en paiement d'un immeuble ou à l'exercice d'un autre droit hypothécaire se rapportant à celui-ci :

1° par le créancier hypothécaire dont l'entreprise consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles;

2° par le gouvernement, le gouvernement fédéral, l'un de leurs ministères ou organismes ou par une personne morale de droit public.

«**227.10.** La demande d'autorisation doit contenir le nom et le domicile de la personne morale, la description de l'immeuble, le total des sommes obtenues dans le cadre d'une aide visée à l'article 227.7 et un état certifié de l'Officier de la publicité foncière des charges qui grèvent l'immeuble. De plus, en cas d'aliénation ou d'établissement d'une emphytéose, elle doit contenir la nature et les conditions de l'acte envisagé, le nom de l'acquéreur, du cessionnaire ou du bénéficiaire éventuel et le prix de vente de l'immeuble; en cas de modification de l'affectation, elle doit mentionner la nouvelle affectation projetée.

Dès la réception d'une demande d'autorisation, le ministre en informe le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation ainsi que, le cas échéant, la fédération des organismes sans but lucratif d'habitation œuvrant dans la même région que celle où se situe l'immeuble, lesquels disposent d'un délai de 30 jours pour faire parvenir leurs observations.

Lors de l'analyse de la demande, le ministre considère, outre les éléments mentionnés au premier alinéa, l'effet qu'aura l'acte envisagé sur l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble et prend en considération les observations transmises par le milieu communautaire.

«**227.11.** Le ministre peut requérir l'inscription, au registre foncier, d'une mention indiquant que l'immeuble est visé à l'article 227.9. Cette réquisition d'inscription se fait au moyen d'un avis au Bureau de la publicité foncière.

«**227.12.** Tout acte effectué en violation de la présente section est nul de nullité absolue.

«**227.13.** Le procureur général peut s'adresser à la Cour supérieure en vue d'obtenir une ordonnance visant à faire cesser tout acte ou opération entrepris ou continué sans l'autorisation du ministre.

La demande du procureur général est instruite et jugée d'urgence.

«**227.14.** En cas de liquidation de la personne morale, tout immeuble visé à l'article 227.7 est cédé, par l'assemblée des membres, à une autre personne morale visée à la présente partie ou, en l'absence d'une décision à cet effet, au Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation.

«**227.15.** Commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$ à 10 000 \$ quiconque :

1° fournit au ministre des renseignements faux ou inexacts;

2° entrave ou tente d'entraver une personne qui pose une action que la présente section l'oblige ou l'autorise à poser ou qu'elle est autorisée à poser dans le cadre de ses pouvoirs de vérification relatifs à l'application de la présente section;

3° contrevient à l'un des paragraphes 2° à 6° de l'article 227.8.

En cas de récidive, ces montants sont portés au double.

«**227.16.** Quiconque contrevient au paragraphe 1° de l'article 227.8, à l'article 227.9 ou à l'article 227.14 commet une infraction et est passible d'une amende de 2 500 \$ à 10 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont portés au double.

Sur déclaration de culpabilité, un juge peut, en plus d'imposer toute autre peine et à la demande du poursuivant jointe au constat d'infraction, imposer une amende additionnelle équivalant à la valeur des biens faisant l'objet de l'infraction, et ce, même si l'amende maximale prévue au premier alinéa a été imposée au contrevenant.

«**227.17.** Quiconque aide, par acte ou par omission, une personne à commettre une infraction visée à la présente section ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, amène une personne à la commettre commet lui-même cette infraction.

«**227.18.** Une poursuite pénale pour une infraction prévue à la présente section se prescrit par trois ans depuis la date de la perpétration de l'infraction. ».

LOI SUR LES COOPÉRATIVES

15. L'article 191 de la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est remplacé par le suivant :

«**191.** Le ministre désigne le liquidateur de la coopérative.

À défaut de désigner un liquidateur, le ministre du Revenu agit à ce titre.

Le ministre du Revenu ou le liquidateur désigné, selon le cas, rend compte au ministre. ».

16. L'article 221.2.4 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le texte anglais, de « destination, in particular the social or community vocation, » par « social or community destination ».

17. L'article 221.2.5 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de « par le ministre, qui peut assortir son autorisation des conditions qu'il détermine » par « conjointement par le ministre et par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, qui peuvent chacun assortir leur autorisation des conditions qu'ils déterminent »;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « dans le cas de la prise en paiement de l'immeuble ou de » par « à un immeuble visé à l'article 68.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) ni à une prise en paiement d'un immeuble ou à ».

18. L'article 221.2.6 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le texte anglais du premier alinéa, de « acquirer, assignee or future beneficiary » par « future acquirer, assignee or beneficiary »;

2° dans le troisième alinéa :

a) par le remplacement de « le ministre considère » et de « prend » par, respectivement, « les ministres considèrent » et « prennent »;

b) par le remplacement, dans le texte anglais, de « destination, in particular the social or community vocation, » par « social or community destination »;

3° par le remplacement, dans le quatrième alinéa, de « le ministre doit » par « les ministres doivent ».

19. L'article 221.2.9 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « du ministre » par « conjointe du ministre et du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire ».

LOI SUR L'INSTRUCTION PUBLIQUE

20. Les articles 272.17 à 272.22 de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3) sont abrogés.

LOI SUR LE MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, DES RÉGIONS ET DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

21. L'article 15 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (chapitre M-22.1) est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Dans le cas d'une personne désignée pour effectuer une vérification afin de s'assurer de la bonne exécution de la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), le présent article s'applique à l'égard de la personne morale visée à cette section, avec les adaptations nécessaires. ».

22. L'article 17 de cette loi est modifié par l'insertion, après « municipal », de « ou de la personne morale visée à la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) ».

LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

23. L'article 86 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) est modifié par le remplacement du paragraphe g.1 du premier alinéa par le paragraphe suivant :

« g.1) établir les catégories et les modalités d'attribution de logements à loyer modeste, les conditions auxquelles les baux de ces logements seront contractés ou consentis et prévoir toute compensation qui peut être exigée des locataires qui cessent d'être admissibles à de tels logements ainsi que les règles afférentes à une telle compensation; ».

LOI SUR LES SOCIÉTÉS DE TRANSPORT EN COMMUN

24. La Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01) est modifiée par l'insertion, après l'article 92, des suivants :

« **92.0.1.** Une société peut, sur tout ou partie de son territoire selon ce que détermine le règlement prévu à l'article 92.0.2, exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

Ce droit ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et de celui prévu à l'article 68.3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

«**92.0.2.** La société détermine par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis.

«**92.0.3.** L'avis d'assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis.

Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.

Aucun avis d'assujettissement ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis en vertu de la présente loi, de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1), de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01) ou de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec (chapitre C-37.02).

«**92.0.4.** Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la société.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

«**92.0.5.** La société peut, au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

La société peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Si la société ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu au premier alinéa à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la société renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

«**92.0.6.** Lorsque la société se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Les articles 53.15 à 53.17 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

À défaut de conclure un contrat notarié, la société devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la société prendra possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

«**92.0.7.** Lorsque la société se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée. ».

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALE

25. L'article 1955 du Code civil, tel qu'il se lit le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*), continue de s'appliquer à l'égard d'un logement situé dans un immeuble qui est prêt pour l'usage auquel il est destiné avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

26. L'article 1959.2 de ce code, édicté par l'article 4 de la présente loi, ne s'applique pas à un processus d'éviction dont l'avis d'éviction a été donné avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

27. Tout acte posé en vertu des articles 151.1 à 151.7 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (chapitre C-11.4) ou des articles 272.17 à 272.22 de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3), abrogés par, respectivement, les articles 6 et 20 de la présente loi, est considéré avoir été posé en vertu des articles 572.0.1 à 572.0.7 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) ou en vertu des articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1), édictés par, respectivement, les articles 8 et 10 de la présente loi, selon la loi qui régit la municipalité concernée.

Dans le cas d'un avis de l'intention d'aliéner visé à l'article 272.20 de la Loi sur l'instruction publique et reçu par la municipalité avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*), la municipalité peut, au plus tard le 90^e jour suivant la notification de cet avis, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption.

28. Les paragraphes 2^o à 6^o de l'article 227.8 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), édictés par l'article 14 de la présente loi, ne s'appliquent aux personnes morales constituées avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*) qu'à compter de la fin de leur exercice financier en cours à cette date.

Ces personnes morales doivent faire procéder, pour la première fois, à l'inspection prévue au paragraphe 4^o de l'article 227.8 de la Loi sur les compagnies, édicté par l'article 14 de la présente loi, avant la plus tardive des dates suivantes :

1^o la date de la fin de l'exercice financier qui suit celui qui est en cours le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*);

2^o la date qui suit de cinq ans celle de la production d'un rapport d'expert relatif à l'inspection de l'immeuble, lorsqu'un tel rapport a été produit avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

29. Le premier règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3) n'est pas soumis aux dispositions des articles 8 à 14 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), dans la mesure où les modifications qu'il contient sont requises par les modifications apportées au Code civil par les articles 1 à 4 de la présente loi.

Jusqu'à l'édition de ce premier règlement, tout bail visé par le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire et conclu après le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*) doit se lire en faisant les adaptations requises par les modifications apportées au Code civil par les articles 1 à 4 de la présente loi.

30. La présente loi entre en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

