



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 898

**Loi visant à renforcer l'encadrement
des augmentations de loyer d'un bail
de logement**

Présentation

**Présenté par
M. Andrés Fontecilla
Député de Laurier-Dorion**

**Éditeur officiel du Québec
2025**

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi vise à renforcer l'encadrement des augmentations de loyer d'un bail de logement.

À cette fin, le projet de loi modifie le Code civil afin de prévoir l'obligation pour le locateur de s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer lorsque le montant de l'augmentation inscrit à l'avis de modification des conditions du bail dépasse le pourcentage de fixation de loyer obligatoire déterminé selon les critères prévus par règlement.

Le projet de loi exige que l'augmentation de loyer proposée soit dorénavant indiquée de manière plus détaillée dans l'avis de modification des conditions de bail, en spécifiant à la fois le nouveau loyer proposé en dollars et l'augmentation en dollars et en pourcentage du loyer en cours. L'avis doit également indiquer que le loyer sera fixé par le tribunal au-delà d'un certain pourcentage d'augmentation.

Le projet de loi réduit de cinq à trois ans la période pendant laquelle un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent peut être soustrait à l'application des règles de fixation des conditions du bail. Pendant cette période, un tel logement est assujéti à la nouvelle procédure de fixation de loyer obligatoire au-delà d'un certain pourcentage d'augmentation spécifique.

Le projet de loi modifie la Loi sur le Tribunal administratif du logement afin de donner le pouvoir au ministre responsable de l'Habitation de suspendre, pour une année donnée, les dispositions établissant les critères permettant de déterminer les pourcentages applicables à la fixation de loyer, s'il estime que la situation le justifie.

Enfin, le projet de loi prévoit des dispositions transitoires.

LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET DE LOI :

- Code civil du Québec;
- Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).

RÈGLEMENT MODIFIÉ PAR CE PROJET DE LOI :

- Règlement sur les critères de fixation de loyer (chapitre T-15.01, r. 2).

Projet de loi n° 898

LOI VISANT À RENFORCER L'ENCADREMENT DES AUGMENTATIONS DE LOYER D'UN BAIL DE LOGEMENT

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CODE CIVIL DU QUÉBEC

1. L'article 1943 du Code civil du Québec est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de « ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage » par « ainsi que l'augmentation en dollars et en pourcentage »;

2° par l'insertion, après le deuxième alinéa, du suivant :

« Lorsque l'augmentation proposée est supérieure au pourcentage visé au quatrième alinéa de l'article 1947, l'avis doit indiquer que le loyer sera fixé conformément à la procédure prévue à cet article. ».

2. L'article 1945 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, à la fin du premier alinéa, de ce qui suit : « , sauf en ce qui concerne le loyer si l'augmentation proposée dépasse le pourcentage visé au quatrième alinéa de l'article 1947. Dans ce cas, la fixation de loyer se fait conformément à la procédure prévue à cet article »;

2° par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après « modification proposée », de « autre que celle qui concerne le loyer si l'augmentation proposée dépasse le pourcentage visé au quatrième alinéa de l'article 1947, »;

3° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« L'acceptation par le locataire d'une augmentation de loyer qui dépasse le pourcentage visé au quatrième alinéa de l'article 1947 n'a pas pour effet d'écartier la procédure de fixation de loyer prévue à cet article. ».

3. L'article 1947 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Le locateur doit, lorsque l'augmentation proposée dans l'avis de modification dépasse le pourcentage déterminé selon les critères prévus par règlement pour une fixation de loyer obligatoire, s'adresser au tribunal dans le mois suivant la date limite de remise de l'avis prévu à l'article 1942 pour faire fixer le loyer; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit au loyer antérieur.».

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

1° par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «auquel il est destiné», de «sauf en ce qui concerne le loyer si l'augmentation proposée dépasse le pourcentage visé au quatrième alinéa de l'article 1947»;

2° par le remplacement, dans les deuxième et troisième alinéas, de «cinq années» par «trois années».

LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

5. La Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01) est modifiée par l'insertion, après l'article 108, du suivant :

«**108.1.** Le Tribunal détermine annuellement, conformément à ce qui est prescrit par règlement du gouvernement :

1° les pourcentages applicables aux critères qui lui permettent de déterminer le loyer qui fait l'objet d'une demande de fixation ou de réajustement;

2° un pourcentage d'augmentation de loyer au-delà duquel une procédure de fixation de loyer est obligatoire pour chacune des situations prescrites.

Le ministre approuve, avec ou sans modification, les pourcentages déterminés par le Tribunal en vertu du présent article et les publie à la *Gazette officielle du Québec* et, s'il le juge approprié, par tout autre moyen.

S'il estime que la situation le justifie, le ministre peut, par arrêté, après consultation du Tribunal, suspendre, pour une année donnée, l'application d'une disposition du règlement permettant de déterminer les pourcentages prévus au présent article. Le ministre doit alors prescrire toute règle dont il estime qu'elle assure un juste équilibre entre les droits du locataire et du locateur. L'obligation de publication prévue à l'article 8 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) ne s'applique pas à un tel arrêté.».

RÈGLEMENT SUR LES CRITÈRES DE FIXATION DE LOYER

6. L'article 1 du Règlement sur les critères de fixation de loyer (chapitre T-15.01, r. 2) est modifié par la suppression de la définition de «revenu net».

7. L'article 3 de ce règlement est modifié par la suppression du paragraphe 8° du premier alinéa.

8. L'article 3.1 de ce règlement est modifié :

1° par l'insertion, dans le premier alinéa et après « déterminés annuellement », de « par le tribunal »;

2° par la suppression de la dernière phrase du deuxième alinéa;

3° par la suppression des troisième et cinquième alinéas.

9. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 3.1, des suivants :

« **3.2.** Le tribunal détermine annuellement un pourcentage d'augmentation de loyer au-delà duquel une procédure de fixation de loyer est obligatoire. Un pourcentage doit être déterminé pour chacun des cas suivants :

1° un logement non chauffé;

2° un logement chauffé à l'électricité;

3° un logement chauffé au gaz;

4° un logement chauffé au mazout.

Les pourcentages sont déterminés en fonction d'une estimation moyenne d'ajustement de base calculée à partir des proportions observées dans les demandes de fixation de loyer effectuées par le tribunal au cours de la période de référence.

Les pourcentages applicables pour les logements visés au deuxième alinéa de l'article 1955 du Code civil sont ceux visés au premier alinéa du présent article, majorés de 1 %.

« **3.3.** Les pourcentages visés aux articles 3.1 et 3.2 sont publiés conformément aux modalités prévues à l'article 108.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01). ».

10. L'article 5 de ce règlement est modifié par la suppression, dans le troisième alinéa, de « ni ne l'est à l'égard du revenu net résultant de l'exploitation d'un tel local ».

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALE

11. Les dispositions des articles 1943, 1945 et 1947 du Code civil, modifiés par les articles 1 à 3 de la présente loi, ne s'appliquent pas à l'égard d'un avis de modification qui vise à augmenter le loyer transmis avant le (*indiquer ici la date qui suit d'un mois celle de la sanction de la présente loi*).

12. Les dispositions de l'article 1955 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*), continuent de s'appliquer à l'égard d'un bail conclu avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

13. Les dispositions du Règlement sur les critères de fixation de loyer (chapitre T-15.01, r. 2), telles qu'elles se lisaient le (*indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi*), continuent de s'appliquer à l'égard d'un processus de fixation de loyer lié à un avis de modification transmis avant le (*indiquer ici la date qui suit d'un mois celle de la sanction de la présente loi*).

14. Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le (*indiquer ici la date qui suit d'un mois celle de la sanction de la présente loi*).