



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

Mémoire du
Regroupement des offices
d'habitation du Québec
à propos du projet de loi 22,
Loi modifiant le
Code civil concernant
certains cas de
résiliation du bail
d'un logement

Déposé auprès de la
Commission de l'aménagement
du territoire
Assemblée nationale du Québec

Septembre 2011

Le Regroupement des offices d'habitation

Le Regroupement des offices d'habitation (ROHQ) est une association à but non lucratif créée en 1972. Il regroupe plus de 500 offices municipaux d'habitation et organismes à but non lucratif qui administrent 62 000 logements à loyer modique, près de 12 000 logements dans le cadre des programmes AccèsLogis, Logement abordable, Supplément au loyer et quelques 10 000 logements communautaires.

Notre mission

- ✓ Promouvoir et favoriser le développement du logement public et abordable dans une perspective de développement durable;
- ✓ Représenter les offices d'habitation auprès des pouvoirs publics et des organismes liés au logement social;
- ✓ Offrir une gamme de services visant à informer, former et soutenir les représentants des offices d'habitation, les administrateurs, les gestionnaires et les employés.

Le projet de loi 22

Les articles 1939 et 1974, C.C.q.

Le projet de loi 22 propose des modifications à deux articles du Code civil.

L'article 1939 est modifié en rendant effective la résiliation du bail lors d'un décès, lorsque le logement est reloué par le locataire pendant le délai d'avis de trois mois.

Commentaires du ROHQ :

- ✓ Cette modification est intéressante puisqu'elle pourrait permettre à un office municipal d'habitation de louer plus rapidement un logement à la suite d'un décès ou personne n'habitait avec le locataire, permettant ainsi la réutilisation plus rapide d'un logement social et la libération du liquidateur ou des héritiers de leurs obligations envers le bail.

L'article 1974 prévoit divers cas où un locataire peut résilier un bail en cours soit lorsqu'il lui est attribué un logement à loyer modique; lorsqu'en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; si le locataire ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un foyer d'hébergement ou un CHSLD.

Commentaires du ROHQ :

- ✓ Pour toutes ces situations, le projet de loi prévoit que la résiliation du bail prend effet avant l'expiration du délai de trois mois, si le logement est libéré par le locateur pendant ce même délai. Encore une fois, il s'agit d'une modification fort intéressante puisqu'elle permettrait à un locataire de se libérer plus rapidement de ses obligations liées à son bail et occuper plus vite, le cas échéant un logement à loyer modique ou un logement plus conforme à ses besoins.

Modification à l'article 1974.1

Quant à la modification proposée à l'article 1974.1, elle s'inscrit toujours dans l'esprit des articles cités précédemment et vise à permettre à la résiliation du bail de prendre effet dès que le logement est libéré par le locataire et reloué par le locateur.

Cet article s'applique dans les cas de violence conjugale ou en raison d'une agression à caractère sexuel menaçant la sécurité du locataire ou d'un enfant qui habite avec lui.

Commentaires du ROHQ :

- ✓ Le ROHQ ne peut encore une fois que souscrire à cette modification qui permettra aux personnes victimes de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel de pouvoir mettre fin à leurs obligations relatives à leur bail plus rapidement.

En conclusion

Les modifications proposées dans le projet de loi 22 sont tout à fait pertinentes et pourraient permettre à plusieurs locataires de résilier leurs baux plus rapidement lorsqu'il y a relocation. Du point de vue des offices d'habitation, responsables de l'administration du parc de logements social public, ces modifications sont susceptibles de permettre une utilisation plus optimale du parc de logements sociaux et communautaires. **Le ROHQ en recommande l'adoption sans réserve.**