

COMMUNIQUÉ POUR DIFFUSION IMMÉDIATE


Modifications à la loi sur le logement

Lévis, le 4 mars 2024 – La ministre responsable de l’Habitation, Madame France-Élaine Duranceau, a déposé le projet de loi 31 en juin 2023 visant à modifier diverses dispositions législatives en matière d’habitation. Celui-ci met de l’avant certaines dispositions afin de contribuer à contrer les évictions abusives, à rétablir l’équilibre entre les propriétaires et locataires et finalement à accroître le nombre de logements au Québec. La nouvelle loi a finalement été adoptée le 21 février 2024.

Certaines modifications ont été apportées au niveau de la cession de bail pour les locataires. Auparavant, le propriétaire ne pouvait pas refuser une cession de bail, sauf s’il avait des raisons de croire que le locataire remplaçant n’allait pas être en mesure de payer le loyer mensuel. Aujourd’hui, le propriétaire qui est avisé de l’intention du locataire de céder le bail peut refuser d’y consentir pour un motif autre qu’un motif sérieux. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l’avis transmis par le locataire. Lorsqu’un locataire veut céder son bail, il doit envoyer un avis écrit avec **la date précise** de cession. Attention, la date indiquée doit respecter le délai de réponse de 15 jours du propriétaire.

En ce qui concerne les évictions, la nouvelle loi 31 vise à renverser le fardeau de la preuve. Pour les avis envoyés avant le 21 février 2024, dans le mois de réception de l’avis, le locataire doit s’adresser au Tribunal administratif du logement (TAL) pour s’opposer à l’éviction; s’il omet de le faire, l’éviction est acceptée de plein droit. Aujourd’hui avec la nouvelle loi 31, dans le mois de la réception de l’avis, le locataire doit aviser le propriétaire de son intention de s’y conformer ou non; s’il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. Ainsi, c’est le propriétaire qui doit s’adresser au TAL pour avoir l’autorisation d’évincer un locataire. Au niveau de l’indemnité reliée aux évictions, avant le 21 février 2024, le locataire doit être indemnisé d’un montant équivalent à trois mois de loyer mensuel et frais de déménagement. Après le 21 février 2024, le locataire peut avoir une indemnité équivalente à 1 mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue du logement par le locataire, laquelle ne peut toutefois excéder un montant représentant 24 mois de loyer ni être inférieure à un montant représentant 3 mois de loyer. Notez que désormais vous pourrez poursuivre votre propriétaire pour une éviction malhonnête dans les trois ans suivant la fin de votre bail.

Pour ce qui est de la clause F du bail, soit les restrictions au droit à la fixation de loyer et modification du bail, il sera maintenant obligatoire d’inscrire les trois options concernant les avis d’augmentation soit : j’accepte la hausse et je reste, je refuse la hausse et je quitte, ainsi que je refuse la hausse et je reste dans mon logement. Cette dernière option étant nouvellement obligatoire. Pour être autorisé à refuser une hausse, il ne faut pas que le locataire habite dans un immeuble de cinq ans et moins, dans une coopérative d’habitation et qu’il en soit membre ou qu’il vive dans un immeuble dont l’utilisation à des fins résidentielles résulte d’un changement d’affectation depuis cinq ans ou moins. Désormais, pour pouvoir invoquer la restriction, le propriétaire doit également indiquer au bail le loyer maximal qu’il pourra imposer dans les 5 années qui suivent la date à laquelle l’immeuble est prêt pour l’usage auquel il est destiné.



La clause G du bail devra également être remplie par le propriétaire. S'il omet de le faire ou il inscrit de fausses informations, il pourrait avoir des dommages-intérêts punitifs à la demande du locataire.

Attention, tous les baux conclus avant le 21 février 2024, la nouvelle loi 31 ne s'applique pas. Il y a également d'autres changements, mais les principaux sont mentionnés ci-haut.

-30-

Espace Finances a pour mission d'aider les consommateurs par l'entremise d'activités d'aide, d'éducation et d'intervention dans les domaines du budget, de l'endettement, du logement et de la consommation. Il travaille également à la défense collective de leurs droits et leurs intérêts.

Emy Fortier – Conseillère au Service d'aide et informations aux locataires

e.fortier@espacefinances.ca

Espace Finances

Tél : (418) 835-6633 poste 226

Sans frais : (1 877) 835-6633 poste 226 www.espacefinances.ca

Edith St-Hilaire – Directrice

e.st-hilaire@espacefinances.ca

Espace Finances

Tél : (418) 835-6633 poste 228

Sans frais : (1 877) 835-6633 poste 228 www.espacefinances.ca