



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 31
(2024, chapitre 2)

Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

**Présenté le 9 juin 2023
Principe adopté le 26 septembre 2023
Adopté le 21 février 2024
Sanctionné le 21 février 2024**

**Éditeur officiel du Québec
2024**

NOTES EXPLICATIVES

Cette loi apporte des modifications au Code civil afin de prévoir que le locateur d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou qui a fait l'objet d'un changement d'affectation récent doit indiquer au bail le montant maximal qu'il pourrait imposer à titre de loyer durant les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Elle ajoute des éléments au contenu minimal à indiquer dans l'avis de modification des conditions du bail et modifie certaines règles en ce qui concerne la reprise d'un logement ou l'éviction ou la non-reconduction du bail d'un logement sous-loué pendant plus de 12 mois, dont l'ajout de présomptions selon lesquelles le locataire ayant reçu un avis d'éviction de son logement ou de non-reconduction de son bail est réputé l'avoir refusé s'il ne répond pas dans le délai imparti. Elle apporte des modifications au montant de l'indemnité que le locateur doit verser au locataire qu'il évince et elle prévoit l'obligation pour le locateur, dans le cadre d'un recours en dommages-intérêts résultant d'une reprise d'un logement ou d'une éviction, de prouver que celle-ci a été faite de bonne foi. Elle prévoit l'octroi de dommages-intérêts punitifs lorsque le locateur fait une fausse déclaration quant au dernier loyer payé lors de la conclusion d'un bail et lorsque son logement est devenu impropre à l'habitation en raison de sa négligence. Enfin, elle interdit au locataire qui cède son bail d'exiger une contrepartie ou de sous-louer son logement à un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur et permet au locateur d'un logement de mettre fin au bail après avoir reçu un avis de cession du bail par le locataire.

La loi modifie également le Code civil afin de prévoir que les règles adoptées par le gouvernement en matière de carnet d'entretien et d'étude du fonds de prévoyance peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble et de permettre la location à des personnes aux études, par un propriétaire reconnu conformément à un règlement du gouvernement, de logements assujettis aux dispositions particulières applicables au bail d'un logement destiné à une personne aux études.

La loi modifie la Loi sur la fiscalité municipale afin de restreindre la portée des exemptions de taxes octroyées de plein droit aux établissements universitaires et de permettre à une personne morale

à but non lucratif reconnue pour la location de logements destinés à une personne aux études d'être exemptée de taxes par la Commission municipale du Québec.

La loi modifie la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin de permettre à la Société d'habitation du Québec d'exiger une compensation financière lorsqu'elle accorde un prêt ou une garantie de prêt, d'offrir certains services et d'investir, avec l'autorisation du gouvernement et aux conditions qu'il détermine, dans une société en commandite. Elle permet également à la Société d'aliéner, avec l'autorisation du ministre des Finances, ses immeubles en deçà de leur valeur marchande. La loi permet à une municipalité ou à un office d'habitation qui aliène un immeuble d'habitation à loyer modique d'employer le produit de l'aliénation afin de rénover ou de reconstruire un tel immeuble ou de réaliser des logements abordables, avec l'accord de la Société. La loi accorde à la Société le pouvoir d'acquérir des immeubles à l'aide d'un droit de préemption et augmente à 12 mois la durée maximale de la mise sous administration provisoire d'organismes d'habitation et à 6 mois la prolongation de celle-ci. Elle rend inhabile à siéger au conseil d'administration d'un organisme d'habitation un administrateur déclaré déchu de ses fonctions par une décision du ministre. Elle permet également à la Société de déterminer des honoraires, des frais ou des tarifs par règlement.

La loi modifie la Loi sur les compagnies et la Loi sur les coopératives afin de notamment préciser l'assujettissement d'un organisme sans but lucratif et d'une coopérative d'habitation, propriétaire d'un immeuble qui a été acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation, à des exigences spécifiques à ces immeubles. Elle modifie également certaines dispositions de la Loi sur les coopératives afin d'harmoniser cette loi à la Loi sur les compagnies.

La loi modifie également certaines règles prévues par la Loi sur le Tribunal administratif du logement concernant l'organisation du Tribunal administratif du logement et la procédure applicable devant celui-ci, notamment afin de permettre aux parties d'être représentées par un mandataire de leur choix et de permettre au Tribunal d'entendre toute demande d'ordonnance relative à un bail de logement, sans égard au montant d'une telle ordonnance. Elle augmente également le montant des amendes liées aux infractions visées par cette loi.

La loi modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de préciser qu'un schéma d'aménagement et de développement et un plan d'urbanisme doivent décrire les besoins projetés en matière d'habitation, y compris en matière de logement social ou abordable.

La loi modifie aussi la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal pour permettre à la Communauté métropolitaine de Montréal de rembourser la contribution versée par une municipalité de son territoire pour la réalisation d'un projet d'habitation qui n'est pas couvert par un programme de la Société d'habitation du Québec.

La loi prévoit des dispositions temporaires dont la possibilité pour un ministre ayant l'autorité sur un immeuble de l'aliéner, à titre gratuit ou onéreux, à des fins de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études. Elle autorise également l'aménagement d'un logement accessoire dans certains bâtiments résidentiels, malgré la réglementation d'urbanisme en vigueur et permet à une municipalité, dans certaines circonstances, d'autoriser un projet d'habitation comprenant au moins trois logements qui déroge à sa réglementation d'urbanisme.

Finalement, la loi contient des dispositions transitoires et finales.

LOIS MODIFIÉES PAR CETTE LOI :

- Code civil du Québec;
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);
- 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 les compagnies (chapitre C-38);
- Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2);
- Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1);
- Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8);
- Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01);

- Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01);
- Loi visant principalement l’encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l’amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d’habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28).

Projet de loi n° 31

LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CODE CIVIL DU QUÉBEC

1. L'article 1070.2 du Code civil du Québec est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante : «Les normes prévues par le règlement peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble. ».

2. L'article 1071 de ce code, modifié par l'article 39 du chapitre 28 des lois de 2019, est de nouveau modifié, dans le deuxième alinéa :

1° par la suppression de «Tous les cinq ans, »;

2° par l'insertion, à la fin, de «et détermine à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration. Ces normes peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble ».

3. L'article 1896 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante : «Si l'avis comporte une fausse déclaration ou que le locateur omet sciemment de remettre l'avis, le locataire peut demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. ».

4. L'article 1917 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Il peut également, à la demande du locataire, attribuer des dommages-intérêts punitifs lorsque le logement est devenu impropre à l'habitation en raison de la négligence du locateur. ».

5. L'article 1943 de ce code est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «L'avis », de «doit indiquer les droits et les recours du locataire prévus aux articles 1945 et 1947 et contenir toute mention prescrite par règlement. II ».

6. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1944, du suivant :

«**1944.1.** Dans le mois de la réception de l'avis visé à l'article 1944, le locataire d'un logement sous-loué pendant plus de 12 mois est tenu d'aviser le locateur de son refus de mettre fin au bail ou de l'aviser qu'il quitte les lieux; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. ».

7. L'article 1947 de ce code est remplacé par le suivant :

«**1947.** Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail. Il peut également, lorsque le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois refuse de quitter les lieux, s'adresser au tribunal pour mettre fin au bail.

S'il omet de présenter sa demande dans le mois suivant le refus, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

Si le tribunal rejette la demande visant à mettre fin au bail, mais que sa décision est rendue après l'expiration du délai pour donner un avis de modification du bail, celui-ci est reconduit, mais le locateur peut alors s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer, dans le mois de la décision finale. ».

8. L'article 1948 de ce code est modifié :

1° par la suppression, dans le premier alinéa, de «Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois, ainsi que»;

2° par la suppression, dans le deuxième alinéa, de «du locataire».

9. L'article 1955 de ce code est modifié par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

«Ces restrictions ne peuvent être invoquées à l'encontre du locataire par le locateur que si elles sont prévues dans le bail et, lorsqu'il s'agit d'un logement visé au deuxième alinéa, que si le bail indique le loyer maximal que le locateur pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. ».

10. L'article 1962 de ce code est modifié par l'insertion, après «reprise», de «ou d'éviction».

11. L'article 1963 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, dans le premier alinéa et après «reprendre», de «ou en évincer le locataire»;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins » par « ou en évincer le locataire pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins et, lorsqu'il s'agit d'une éviction, que la loi permet de subdiviser le logement, de l'agrandir ou d'en changer l'affectation ».

12. L'article 1965 de ce code est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Le locateur doit payer au locataire évincé des frais raisonnables de déménagement ainsi qu'une indemnité équivalente à un 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. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie une indemnité plus élevée, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant. »;

2° par l'ajout, au début du deuxième alinéa, de « À moins que le tribunal n'en décide autrement, ».

13. L'article 1966 de ce code est abrogé.

14. L'article 1968 de ce code est remplacé par le suivant :

« **1968.** Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, qu'il y ait consenti ou non, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi.

Le locataire peut aussi demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs s'il démontre que la reprise ou l'éviction a été obtenue de mauvaise foi. ».

15. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1978, de la sous-section suivante :

« §8.1. — *De la cession du bail*

« **1978.1.** Lorsque l'avis de cession prévu à l'article 1870 concerne un bail de logement, il doit indiquer la date de cession prévue par le locataire.

« **1978.2.** Le locateur 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 visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire. ».

16. Ce code est modifié par l'insertion, avant l'intitulé de la sous-section 9 de la section IV du chapitre quatrième du titre deuxième du livre cinquième, des articles suivants :

«**1978.3.** Le locataire qui cède son bail ne peut exiger de contrepartie.

«**1978.4.** Le locataire qui sous-loue son logement ne peut exiger, outre le coût des services offerts et des frais raisonnables pour l'usage des biens meubles dont le locataire est propriétaire, un montant supérieur au loyer qu'il verse au locateur. ».

17. L'intitulé de la sous-section I de la sous-section 9 de la section IV du chapitre quatrième du titre deuxième du livre cinquième de ce code est remplacé par le suivant :

«I. — *Du bail d'un logement destiné à une personne aux études* ».

18. L'article 1979 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

«Celle qui loue un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu conformément à un règlement du gouvernement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle elle est inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement. Le règlement du gouvernement établit les modalités et les critères d'obtention de cette reconnaissance ainsi que l'autorité chargée de l'octroyer. »;

2° dans le deuxième alinéa :

a) par le remplacement de « Celle » par « La personne »;

b) par la suppression de « non plus ».

19. L'article 1980 de ce code est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«La personne aux études qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis indiquant son intention de le reconduire. Cet avis doit être donné un mois avant le terme du bail, dans le cas d'un logement d'un établissement d'enseignement, et trois mois, mais pas plus de six mois, avant ce terme, dans le cas d'un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu. »;

2° par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après « d'enseignement », de « ou le propriétaire détenant une reconnaissance ».

20. L'article 1981 de ce code est remplacé par le suivant :

« **1981.** La personne aux études qui loue un logement d'un établissement d'enseignement ne peut sous-louer son logement ou céder son bail.

Celle qui loue un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu peut, avec le consentement de ce dernier, sous-louer ou céder son bail. ».

21. L'article 1982 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, après « d'enseignement », de « ou le propriétaire détenant une reconnaissance »;

2° par l'insertion, après « études », de « qui loue un logement d'un établissement d'enseignement ».

22. L'article 1983 de ce code est remplacé par le suivant :

« **1983.** Le bail d'une personne aux études qui loue un logement d'un établissement d'enseignement cesse de plein droit lorsqu'elle termine ses études ou lorsqu'elle n'est plus inscrite à cet établissement. ».

23. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1983, du suivant :

« **1983.1.** Le locataire d'un logement dont le bail a été conclu avant que le propriétaire n'obtienne une reconnaissance continue de bénéficier du droit au maintien dans les lieux, qu'il soit aux études ou non. ».

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

24. L'article 5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) est modifié par l'insertion, dans le paragraphe 6° du deuxième alinéa et après « habitation », de « , y compris en matière de logement social ou abordable, ».

25. L'article 83 de cette loi est modifié par l'insertion, dans le paragraphe 5° du deuxième alinéa et après « habitation », de « , y compris en matière de logement social ou abordable, ».

26. L'article 148.0.14 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement les frais de déménagement et l'indemnité prévus au premier alinéa de l'article 1965 du Code civil. »;

2° par l'ajout, au début du deuxième alinéa, de « À moins que le Tribunal administratif du logement n'en décide autrement, ».

LOI SUR LES CITÉS ET VILLES

27. L'article 500.2 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2° du premier alinéa, de « universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17) » par « d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1) ».

28. L'article 572.0.3 de cette loi est modifié :

1° par l'insertion, après le troisième alinéa, du suivant :

« Un avis d'assujettissement peut toutefois être inscrit à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'un tel avis inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8). Dans un tel cas, la municipalité en informe la Société d'habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier. La municipalité rembourse à cette dernière les dépenses qu'elle a engagées relativement à cet avis. »;

2° par l'insertion, dans le quatrième alinéa et après « alinéa », de « ou de la Société d'habitation du Québec ».

CODE MUNICIPAL DU QUÉBEC

29. L'article 1000.2 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2° du premier alinéa, de « universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17) » par « d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1) ».

30. L'article 1104.1.3 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, après le troisième alinéa, du suivant :

« Un avis d'assujettissement peut toutefois être inscrit à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'un tel avis inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8). Dans un tel cas, la municipalité en informe la Société d'habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier. La municipalité rembourse à cette dernière les dépenses qu'elle a engagées relativement à cet avis. »;

2° par l'insertion, dans le quatrième alinéa et après « alinéa », de « ou de la Société d'habitation du Québec ».

LOI SUR LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

31. L'article 119 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01) est modifié par le remplacement du paragraphe 3° par le suivant :

« 3° le logement social, abordable ou étudiant; ».

32. L'intitulé de la section IV du chapitre III de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de « , ABORDABLE OU ÉTUDIANT ».

33. L'article 152 de cette loi est modifié par le remplacement de « fonds du logement social » et de « projet de développement du logement social » par, respectivement, « fonds du logement » et « projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil ».

34. L'article 153.1 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Elle peut rembourser à une telle municipalité toute autre contribution que celle-ci verse pour un projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil. ».

LOI SUR LES COMPAGNIES

35. L'intitulé de la section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) est modifié par le remplacement de « CONSTRUIT, ACQUIS » par « ACQUIS, CONSTRUIT ».

36. L'article 227.7 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement de « dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis » par « y compris un fonds de terre, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été acquis, construit »;

2° par l'insertion, après « octroyée », de « , aux fins de cette affectation, ».

37. L'article 227.10 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « un état certifié de l'Officier de la publicité foncière des charges qui grèvent l'immeuble » par « une copie à jour de la fiche immobilière établie pour cet immeuble au registre foncier faisant état des charges le grevant et couvrant une période minimale de 35 ans ».

LOI SUR LES COOPÉRATIVES

38. La Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est modifiée par l'insertion, après l'article 191, du suivant :

« **191.1.** Dans le cadre de la liquidation d'une coopérative d'habitation, le ministre du Revenu ou le liquidateur désigné peut, à l'égard d'un immeuble faisant partie de l'actif de la coopérative, après avoir transmis au Conseil québécois de la coopération et de la mutualité une description sommaire de chacune des offres d'achat reçues pour cet immeuble, accepter une offre d'achat dont le montant n'est pas le plus élevé, sans égard au moment de sa réception, si les conditions suivantes sont satisfaites :

1° l'offre préserve l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble ou lui confère une telle affectation;

2° le montant de l'offre est :

a) égal ou supérieur au moindre du montant de l'évaluation municipale ou de celui de la valeur marchande de l'immeuble établie par un évaluateur agréé en tenant compte, le cas échéant, de l'affectation sociale ou communautaire de l'immeuble;

b) supérieur à celui des autres offres satisfaisant à la condition prévue au paragraphe 1°;

3° le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité a, dans les 15 jours suivant l'obtention de la description sommaire des offres, donné son accord ou ne s'est pas opposé à l'acceptation de l'offre. ».

39. L'intitulé de la sous-section 2 de la section I du chapitre IV du titre II de cette loi est modifié par le remplacement de « *construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation* » par « *acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation* ».

40. L'article 221.2.3 de cette loi est modifié par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe 1°, de « a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement, du gouvernement fédéral ou de l'un » par « , y compris un fonds de terre, ayant une affectation sociale ou communautaire, a été acquis, construit, restauré ou rénové, aux fins de cette affectation, grâce à une aide en matière d'habitation octroyée par le gouvernement, le gouvernement fédéral ou l'un ».

41. L'article 221.2.6 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « de tout programme d'aide visé » et de « un état certifié de l'Officier de la publicité foncière des charges qui grèvent l'immeuble » par, respectivement, « d'une aide visée » et « une copie à jour de la fiche immobilière établie pour cet immeuble au registre foncier, faisant état des charges le grevant et couvrant une période minimale de 35 ans ».

42. L'article 246.1 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le paragraphe 4°, de « construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation sans l'autorisation du ministre » par « acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation sans l'autorisation conjointe des ministres »;

2° par le remplacement, dans le paragraphe 5°, de « du ministre » et de « construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation » par, respectivement, « conjointe des ministres » et « acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation ».

43. Cette loi est modifiée par le remplacement, dans le texte anglais, de « a building » et de « the building » par, respectivement, « an immovable » et « the immovable », partout où cela se trouve.

LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE

44. L'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 13°, de « universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17) » par « d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1) ».

45. L'article 236 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le sous-paragraphe *c* du paragraphe 1°, de « universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17) » par « d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1) ».

46. L'article 243.7 de cette loi est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

« Toutefois, il ne peut l'être si cette utilisation consiste dans :

1° l'hébergement, sauf s'il est transitoire ou s'il vise des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement;

2° l'entreposage autre qu'inhérent à la conservation d'objets visée au paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8. ».

47. L'article 243.8 de cette loi est modifié par l'insertion, après le paragraphe 2.1° du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

« 2.2° la location de logements à des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire

(chapitre E-14.1), un collège d'enseignement général et professionnel, un établissement de niveau collégial dont le régime d'enseignement est l'objet d'une entente internationale au sens de la Loi sur le ministère des Relations internationales (chapitre M-25.1.1), un établissement d'enseignement privé agréé aux fins de subventions, en vertu de la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1), relativement à des services d'enseignement général et professionnel au collégial ou au Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec;».

48. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 243.10.1, du suivant :

«**243.10.2.** Pour l'application du paragraphe 2.2° du deuxième alinéa de l'article 243.8, le locateur doit détenir, à l'égard de l'immeuble visé par la demande, une reconnaissance octroyée en vertu de l'article 1979 du Code civil. ».

49. L'article 255 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 1° du troisième alinéa, de «universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17)» par «d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1)».

LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

50. L'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) est modifié par le remplacement du paragraphe 4° du premier alinéa par le paragraphe suivant :

«4° de favoriser la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'administration d'habitations;».

51. L'article 3.1 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«Les programmes que la Société met en œuvre peuvent prévoir le versement par la Société d'une aide financière sous forme de subvention, de prêt, de remise gracieuse ou de garantie de prêts. Ils peuvent également prévoir que la Société peut exiger une compensation financière en raison du risque que représente un prêt ou une garantie de prêts.»;

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

«L'aide financière versée à titre d'allocation au logement conformément à un programme de la Société est incessible et insaisissable.».

52. L'article 3.2.1 de cette loi est remplacé par le suivant :

« **3.2.1.** La Société peut fournir à tout intervenant du secteur de l'habitation, moyennant considération et dans un objectif d'autofinancement, l'expertise ou les services requis afin de faciliter la réalisation de projets, d'activités ou d'opérations liés à ses objets et à ses mandats. ».

53. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 3.3.1, du suivant :

« **3.4.** La Société peut, avec l'autorisation du gouvernement et aux conditions qu'il détermine, fournir à titre de commanditaire un apport au fonds commun d'une société en commandite dont les activités sont liées à ses objets. ».

54. L'article 3.4.1 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de la phrase suivante : « Elle peut exiger une compensation financière en raison du risque que représente un prêt. ».

55. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 3.4.2, du suivant :

« **3.4.3.** La Société peut, avec l'autorisation du ministre des Finances, aliéner un immeuble à titre gratuit ou pour une contrepartie inférieure à sa valeur marchande établie par un évaluateur agréé. ».

56. L'article 56.3 de cette loi est modifié par la suppression de « de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (chapitre C-37.01), ».

57. L'article 62 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de la phrase suivante : « Le produit d'une telle aliénation peut toutefois, avec l'autorisation de la Société, être employé pour la rénovation ou la reconstruction d'un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à cette municipalité ou à cet office ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables. ».

58. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 68.16, de la sous-section suivante :

« §11. — *Droit de préemption*

« **68.17.** La Société peut 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).

« **68.18.** 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 la période indiquée dans l’avis, laquelle ne peut excéder 10 ans.

La Société ne peut faire inscrire un avis d’assujettissement à l’égard d’un immeuble qui fait déjà l’objet d’un tel avis inscrit par un organisme municipal en vertu 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).

La Société peut, aux fins de l’exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d’un organisme municipal qui s’est doté d’un règlement relatif au droit de préemption en vertu de l’une ou l’autre des lois visées au troisième alinéa. Elle peut alors prévoir, dans son avis d’assujettissement, que l’immeuble pourra être acquis à une fin qui relève de la compétence de la Société.

Aux fins du présent article, un organisme municipal est une municipalité, une régie intermunicipale ou une société de transport en commun.

« **68.19.** 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).

« **68.20.** 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.

« **68.21.** 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 133 à 135, 138 et 139 de la Loi concernant l'expropriation (2023, chapitre 27) 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.

« **68.22.** 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. ».

59. L'article 85.1 de cette loi est remplacé par le suivant :

« **85.1.** Les dispositions de la présente section s'appliquent à un organisme d'habitation qui est un office d'habitation ou un autre organisme sans but lucratif :

1° qui reçoit de la Société de l'aide financière aux fins de l'exploitation et de l'entretien d'immeubles d'habitation;

2° qui a reçu de la Société de l'aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre en vertu de la présente loi afin de réaliser un projet comprenant des logements abordables, pour la durée de tout accord portant sur l'exploitation de ces logements. ».

60. L'article 85.2 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « 120 jours » par « 12 mois ».

61. L'article 85.5 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le paragraphe 1° du premier alinéa, de « 90 jours » par « six mois »;

2° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, du paragraphe suivant :

« 4° faire toute recommandation aux administrateurs de l'organisme concernant son administration ou celle d'un immeuble d'habitation. »;

3° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

« Un administrateur déclaré déchu en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa est inhabile à siéger comme membre du conseil d'administration de tout organisme d'habitation visé à l'article 85.1 pour une période de trois ans à compter de la déclaration. »;

4° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « n'excède pas 90 jours » par « additionnel n'excède pas six mois ».

62. L'article 86 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe *j* du premier alinéa par le paragraphe suivant :

« *j*) déterminer le montant des honoraires, des frais ou des tarifs applicables à l'égard de toute demande faite en vertu de la présente loi ou de toute expertise ou de tout service qu'elle offre; ».

63. L'article 88 de cette loi est modifié par la suppression de « et sur la recommandation du Conseil du trésor ».

64. L'article 89 de cette loi est modifié par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe *a* du premier alinéa, de « sur la recommandation du Conseil du trésor et aux conditions que détermine le gouvernement » par « aux conditions qu'il détermine ».

LOI SUR LES SOCIÉTÉS DE TRANSPORT EN COMMUN

65. L'article 92.0.3 de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01) est modifié :

1° par l'insertion, après le troisième alinéa, du suivant :

«Un avis d’assujettissement peut toutefois être inscrit à l’égard d’un immeuble qui a fait l’objet d’un tel avis inscrit par la Société d’habitation du Québec en vertu de la Loi sur la Société d’habitation du Québec (chapitre S-8). Dans un tel cas, la société en informe la Société d’habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier. La société rembourse à cette dernière les dépenses qu’elle a engagées relativement à cet avis.»;

2° par l’insertion, dans le quatrième alinéa et après «alinéa», de «ou de la Société d’habitation du Québec».

LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

66. L’article 9.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01) est modifié par le remplacement de «deux» par «des».

67. L’article 10 de cette loi est modifié par l’ajout, à la fin du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

«6° de désigner des membres pour coordonner les activités du Tribunal.».

68. L’article 12 de cette loi est remplacé par le suivant :

«**12.** Le ministre désigne le vice-président chargé d’assurer la suppléance du président ou d’un vice-président.

Si ce vice-président est lui-même absent ou empêché, le ministre charge un autre vice-président de la suppléance.».

69. L’article 28 de cette loi est modifié par l’ajout, à la fin, des alinéas suivants :

«Aux fins du paragraphe 1° du premier alinéa, lorsque plusieurs demandeurs se joignent ou sont représentés par une même personne dans une même demande, le Tribunal administratif du logement est compétent s’il peut connaître des demandes de chacun.

Malgré le paragraphe 1° du premier alinéa, le Tribunal administratif du logement peut connaître en première instance toute demande relative à une ordonnance ou une autorisation visée aux articles 1863, 1867, 1917 et 1918 du Code civil dont la valeur dépasse le montant de la limite monétaire supérieure de compétence concurrente de la Cour du Québec.».

70. L’article 39 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement les frais de déménagement et l’indemnité prévus au premier alinéa de l’article 1965 du Code civil.»;

2° par l'ajout, au début du deuxième alinéa, de « À moins que le Tribunal n'en décide autrement, ».

71. L'article 63 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin du troisième alinéa, de la phrase suivante: « Il peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription en permettant aux parties d'y répondre. ».

72. L'article 72 de cette loi est remplacé par le suivant :

« **72.** Les parties peuvent se faire représenter par un mandataire, à l'exception d'un professionnel radié, déclaré inhabile à exercer sa profession ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles a été limité ou suspendu en application du Code des professions (chapitre C-26) ou d'une autre loi professionnelle. ».

73. L'article 74 de cette loi est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Si une partie est représentée par un mandataire autre qu'un avocat, ce mandataire doit fournir au Tribunal un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente. ».

74. L'article 92 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « date » par « connaissance ».

75. L'article 94 de cette loi est modifié par l'insertion, après le deuxième alinéa, du suivant :

« La décision frappée d'appel est exécutoire à l'expiration des dix jours qui suivent la date de notification de la décision refusant la permission d'appeler, sauf si le tribunal en ordonne autrement. ».

76. L'article 112 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$ » par « 17 500 \$ et d'au plus 90 000 \$ ».

77. L'article 112.1 de cette loi est modifié par le remplacement de « 5 800 \$ et d'au plus 28 975 \$ » par « 11 000 \$ et d'au plus 55 000 \$ ».

78. L'article 113 de cette loi est modifié par le remplacement de « et 1970 », de « 125 \$ et d'au plus 1 225 \$ » et de « 250 \$ et d'au plus 2 450 \$ » par, respectivement, « , 1970, 1978.3 et 1978.4 », « 200 \$ et d'au plus 1 900 \$ » et « 400 \$ et d'au plus 4 200 \$ ».

79. L'article 114 de cette loi est modifié par le remplacement de « 250 \$ et d'au plus 2 450 \$ » par « 400 \$ et d'au plus 4 200 \$ ».

LOI VISANT PRINCIPALEMENT L'ENCADREMENT DES
INSPECTIONS EN BÂTIMENT ET DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE,
LE REMPLACEMENT DE LA DÉNOMINATION DE LA RÉGIE DU
LOGEMENT ET L'AMÉLIORATION DE SES RÈGLES DE
FONCTIONNEMENT ET MODIFIANT LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ
D'HABITATION DU QUÉBEC ET DIVERSES DISPOSITIONS
LÉGISLATIVES CONCERNANT LE DOMAINE MUNICIPAL

80. L'article 40 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2°, de « deuxième » par « troisième ».

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

81. Les dispositions de l'article 1896 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le 20 février 2024, continuent de s'appliquer à l'égard d'un bail conclu avant le 21 février 2024.

82. Les dispositions de l'article 1917 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le 20 février 2024, continuent de s'appliquer à toute demande introduite devant le tribunal avant le 21 février 2024.

83. Les dispositions de l'article 1944.1 du Code civil, édicté par l'article 6 de la présente loi, ne s'appliquent pas à un processus de non-reconduction du bail dont l'avis prévu à l'article 1944 de ce code a été transmis avant le 21 février 2024.

Les dispositions de l'article 1948 de ce code, telles qu'elles se lisaient le 20 février 2024, continuent de s'appliquer à un processus visé au premier alinéa.

84. Les dispositions de l'article 1955 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le 20 février 2024, continuent de s'appliquer à l'égard :

1° d'un bail conclu avant le 21 février 2024;

2° d'un immeuble qui est prêt à l'usage auquel il est destiné avant le 21 février 2024.

85. Les dispositions des articles 1962, 1963, 1965, 1966 et 1968 du Code civil, telles qu'elles se lisaient le 20 février 2024, continuent de s'appliquer à un processus de reprise d'un logement ou d'éviction dont l'avis visé à l'article 1960 de ce code a été transmis avant le 21 février 2024.

86. Les dispositions des articles 1978.1 et 1978.2 du Code civil, édictés par l'article 15 de la présente loi, ne s'appliquent pas à la cession d'un bail de logement dont l'avis prévu à l'article 1870 de ce code a été transmis avant le 21 février 2024.

87. Les dispositions de l'article 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) et de l'article 39 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01), telles qu'elles se lisaient le 20 février 2024, s'appliquent à un processus d'éviction si l'avis visé à l'article 148.0.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou au deuxième alinéa de l'article 33 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, selon le cas, a été transmis avant le 21 février 2024.

88. Aucune somme visée à l'article 254 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) n'est versée par le gouvernement, à compter de l'exercice financier municipal de 2024, à l'égard d'un immeuble qui n'est plus visé à l'article 255 de cette loi, tel que modifié par l'article 49 de la présente loi.

Le premier alinéa s'applique malgré le troisième alinéa de l'article 254.1 de la Loi sur la fiscalité municipale et l'article 7.1 du Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes (chapitre F-2.1, r. 2).

89. Est exempté de toute taxe foncière et de toute taxe d'affaires tout immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une personne morale à but non lucratif dont l'objet est de construire et d'administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire.

Le premier alinéa cesse d'avoir effet le 21 février 2029.

90. Les dispositions de l'article 191.1 de la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2), édicté par l'article 38 de la présente loi, ne s'appliquent qu'à l'égard d'une coopérative d'habitation ayant fait l'objet d'un décret de dissolution déposé au registre des entreprises en application de l'article 190 de la Loi sur les coopératives après le 20 février 2024.

91. Les dispositions des articles 63, 72 et 74 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, telles qu'elles se lisaient le 20 février 2024, continuent de s'appliquer à toute demande introduite avant le 21 février 2024.

92. Le ministre ayant l'autorité sur un immeuble peut, afin qu'il soit utilisé à des fins de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil, l'aliéner, à titre gratuit ou onéreux, à une coopérative d'habitation, un organisme sans but lucratif ou un office d'habitation. Le ministre peut aussi en transférer l'autorité à un autre ministre pour que ce dernier l'aliène aux mêmes conditions.

Une municipalité ayant la gestion d'une partie des territoires du domaine de l'État en vertu d'une entente de délégation de gestion visée à l'article 17.22 de la Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (chapitre M-25.2) peut, avec l'autorisation du ministre ayant l'autorité sur l'immeuble et malgré toute disposition de l'entente de délégation, aliéner un immeuble dont elle a la gestion aux conditions prévues au premier alinéa.

Un centre intégré de santé et de services sociaux, un établissement regroupé ou un établissement non fusionné visés par la Loi modifiant l'organisation et la gouvernance du réseau de la santé et des services sociaux notamment par l'abolition des agences régionales (chapitre O-7.2), un centre de services scolaire, une commission scolaire ou un collège d'enseignement général et professionnel peut également, avec l'autorisation du ministre qui en est responsable, aliéner un immeuble aux conditions prévues au premier alinéa.

La section III.2 de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) ou la sous-section 2 de la section I du chapitre IV du titre II de la Loi sur les coopératives, selon le cas, s'applique à tout immeuble acquis en application du premier, du deuxième ou du troisième alinéa, avec les adaptations nécessaires.

À l'exception des dispositions de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel (chapitre C-61.01), de la Loi sur la patrimoine culturel (chapitre P-9.002), de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1), de l'article 272.15 de la Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3) et de l'article 180 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2), une aliénation visée au premier, au deuxième ou au troisième alinéa n'est assujettie à aucune autre condition que celles prévues au présent article ou par un règlement du gouvernement, pris sur recommandation conjointe du ministre des Finances et du ministre responsable de l'habitation, ou que celles déterminées par le ministre ou l'organisme visé au deuxième ou au troisième alinéa.

Un règlement du gouvernement pris en vertu du cinquième alinéa peut prévoir les cas où l'autorisation d'un autre ministre est requise, auquel cas cet autre ministre peut assortir son autorisation d'autres conditions.

Le présent article ne s'applique qu'à l'égard d'un immeuble ayant fait l'objet d'une offre d'achat acceptée ou dont l'aliénation a lieu au cours d'une période de cinq ans débutant à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement du gouvernement pris en vertu du cinquième alinéa.

93. Une municipalité locale peut, avant le 21 février 2027, autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements et que l'une des conditions suivantes est respectée :

1° le projet est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil;

2° la population de la municipalité est de 10 000 habitants ou plus et le plus récent taux d'occupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard du territoire de la municipalité ou d'une région métropolitaine de recensement qui comprend ce territoire est inférieur à 3 % à un moment entre le 21 février 2024 et le 21 février 2027.

Aucune autorisation ne peut toutefois être accordée en vertu du premier alinéa si le projet est situé :

1° à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité;

2° dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;

3° dans une zone où aucun usage résidentiel n'est autorisé.

Une autorisation visée au premier alinéa peut comprendre l'autorisation, malgré toute disposition d'un règlement municipal relatif à la démolition d'immeubles, de démolir un immeuble compris dans le site d'implantation, à l'exclusion d'un immeuble qui comprend un logement ou d'un immeuble patrimonial au sens de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde l'autorisation prévoit toute condition qui doit être respectée aux fins de la réalisation du projet. Elle peut notamment prévoir que l'autorisation est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité qui établit des règles permettant d'assurer, pour la durée qu'elle détermine, le caractère social ou abordable des logements ou qu'ils demeurent destinés à des personnes aux études.

La résolution doit être précédée d'un projet de résolution soumis à une consultation publique comprenant une assemblée publique lors de laquelle le représentant de la municipalité explique le projet de résolution et entend les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer. La municipalité annonce l'assemblée publique au moyen d'un avis publié au plus tard le septième jour qui précède sa tenue.

La résolution doit, pour entrer en vigueur, être conforme au schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité. Cette conformité est établie selon les règles applicables aux règlements d'urbanisme, dont celles prévues aux articles 137.2 à 137.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avec les adaptations nécessaires. Malgré toute disposition inconciliable, la procédure suivante s'applique à l'égard de la résolution :

1° la municipalité régionale de comté doit se prononcer dans les 30 jours suivant la réception de la résolution;

2° si la municipalité régionale de comté fait défaut de se prononcer dans le délai prévu au paragraphe 1°, la résolution est réputée conforme au schéma d'aménagement et de développement;

3° la municipalité régionale de comté ne peut refuser de se prononcer pour le motif que la municipalité est en défaut d'apporter une modification de concordance à son plan d'urbanisme ou à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme;

4° dans le cas où les règles applicables à une municipalité dont le territoire n'est pas compris dans celui d'une municipalité régionale de comté prévoient un recours devant la Commission municipale du Québec afin d'établir la conformité de la résolution au schéma d'aménagement et de développement, toute demande d'une personne habile à voter doit être transmise à la Commission dans les 15 jours qui suivent la publication de l'avis public par la municipalité et la Commission doit donner son avis dans les 30 jours qui suivent l'expiration de ce délai.

Le conseil de ville de la Ville de Montréal, de la Ville de Québec ou de la Ville de Longueuil peut déléguer à un conseil d'arrondissement l'exercice du pouvoir prévu au présent article.

Une municipalité doit produire un rapport sur l'exercice du pouvoir prévu au présent article pour chaque année civile au cours de laquelle elle accorde une autorisation en vertu du premier alinéa.

Le rapport doit :

1° faire état des autorisations accordées et décrire sommairement, pour chacune d'elles, la nature des dérogations à la réglementation d'urbanisme;

2° indiquer le nombre de logements construits ou aménagés grâce à une telle autorisation;

3° mentionner toute demande d'exercer le pouvoir prévu au présent article qui a été reçue par la municipalité, mais qui n'a pas donné lieu à une autorisation.

Le rapport est déposé en séance du conseil municipal ou du conseil d'arrondissement, selon le cas, au plus tard le 1^{er} avril qui suit la fin de l'année sur laquelle il porte. Lors de cette séance, un membre du conseil ou un fonctionnaire de la municipalité doit décrire l'objet du rapport. Le rapport est transmis dès que possible au ministre responsable de l'habitation et publié sur le site Internet de la municipalité ou, si elle n'en a pas, sur celui de la municipalité régionale de comté dont le territoire comprend le sien.

Le ministre responsable de l'habitation peut prolonger le terme prévu au premier alinéa pour une période n'excédant pas deux ans.

94. Aucun règlement d'urbanisme d'une municipalité ne peut interdire l'aménagement d'un logement accessoire lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° le site d'implantation :

a) est un lot occupé ou destiné à être occupé par un bâtiment principal totalement résidentiel, séparé de tout autre bâtiment principal par des espaces libres, qui ne comporte qu'un logement, outre un logement accessoire aménagé en application du présent article;

b) est compris dans un périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité;

c) n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique en vertu du paragraphe 16° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

2° le logement accessoire est aménagé par la subdivision ou l'agrandissement du bâtiment principal;

3° un seul logement accessoire est aménagé dans le bâtiment principal;

4° le bâtiment principal n'est pas un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains prévues par un règlement d'urbanisme demeurent applicables à l'aménagement du logement accessoire visé au premier alinéa.

Malgré ce qui précède, une municipalité locale peut, par règlement :

1° soustraire toute partie de son territoire à l'application du premier alinéa;

2° fixer des normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains destinées à remplacer les normes prévues par un règlement d'urbanisme.

Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent pas à un règlement adopté en vertu du troisième alinéa.

Le conseil de ville de la Ville de Montréal, de la Ville de Québec ou de la Ville de Longueuil peut déléguer à un conseil d'arrondissement l'exercice des pouvoirs prévus au troisième alinéa.

Le présent article cesse d’avoir effet le 21 août 2029, sauf à l’égard de l’aménagement d’un logement accessoire visé au premier alinéa :

1° qui a fait l’objet, avant cette date, d’une demande d’autorisation substantiellement complète et conforme aux normes municipales qui demeurent applicables;

2° dont les travaux ont débuté avant cette date, lorsque les normes municipales qui demeurent applicables ne prévoient aucune autorisation.

95. À compter de l’entrée en vigueur de l’article 1149 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace (2023, chapitre 34), l’article 92 de la présente loi doit se lire :

1° en y remplaçant, dans le troisième alinéa, «Un centre intégré de santé et de services sociaux, un établissement regroupé ou un établissement non fusionné visés par la Loi modifiant l’organisation et la gouvernance du réseau de la santé et des services sociaux notamment par l’abolition des agences régionales (chapitre O-7.2)» par «Santé Québec, un établissement visé à l’annexe II de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace (2023, chapitre 34)»;

2° en y remplaçant, dans le cinquième alinéa, « 180 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) » par « 341 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace ».

96. Les articles 44, 45 et 49 de la présente loi ont effet depuis le 1^{er} janvier 2024.

97. Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le 21 février 2024, à l’exception :

1° de celles de l’article 5, qui entrent en vigueur à la date de l’entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l’article 1943 du Code civil, tel que modifié par l’article 5 de la présente loi;

2° de celles des articles 46 à 48, qui entrent en vigueur à la date de l’entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l’article 1979 du Code civil, tel que modifié par l’article 18 de la présente loi;

3° de celles des premier et deuxième alinéas de l’article 94, qui entrent en vigueur le 21 août 2024.

