

AU NOM DE LA LOI

DE CHOSES ET D'AUTRES TOUCHANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

Le présent billet vise à discuter de deux éléments concernant la Régie du logement (la « Régie »), dont la juridiction, qui concerne les logements loués, offerts en location ou devenus vacants après une location, concerne la grande majorité des coopératives d'habitation. Nous aborderons ainsi dans un premier temps les éléments particuliers propres aux coopératives d'habitation devant la Régie, puis nous aborderons brièvement la question d'un projet de loi déposé en juin par le gouvernement provincial concernant notamment la Régie.

DISPOSITIONS PROPRES AUX COOPÉRATIVES

Mentionnons tout d'abord qu'à titre de locateur, la coopérative d'habitation est soumise, dans la très grande majorité des cas, aux mêmes obligations que tout autre locateur. Il existe cependant une exception notable; la Régie n'a pas compétence pour fixer le loyer ou modifier d'autres dispositions du bail d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, dans la mesure où le bail mentionne cette restriction. À défaut d'une telle mention, la coopérative ne pourrait l'invoquer à l'encontre de son membre. Il est toutefois à noter que le modèle de bail propre aux coopératives d'habitation, prescrit depuis le 24 février 2015, prévoit la possibilité d'une telle mention à la section F de celui-ci.

La conséquence de cette absence de compétence de la Régie sur la modification du bail est la suivante: le locataire membre de la coopérative qui refuse la modification proposée par celle-ci doit quitter le logement à la fin du bail.

Soulignons également une autre exception pour les baux entre une coopérative et l'un de ses membres. La coopérative louant un logement à son membre est dispensée de l'obligation de lui remettre, à la signature du bail, un avis indiquant notamment le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, tel qu'exigé par l'article 1896 du Code civil.

En terminant, rappelons que la Régie n'a aucune compétence pour contrôler la légalité des actes posés par une coopérative à l'endroit de ses membres et spécialement au regard de l'exercice du pouvoir disciplinaire. Ce rôle appartient seulement à la Cour supérieure, dans l'exercice général de son pouvoir de surveillance et de contrôle sur l'activité des personnes morales¹.

1. Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry, 2002 CanLII 35680 (QC CA), par. 42.

DÉPÔT DU PROJET DE LOI 401

En terminant, un léger point sur le dépôt, le 12 juin dernier, d'un projet de loi visant à améliorer le fonctionnement et les délais de la Régie, notamment par la création de chambres spécialisées, par l'utilisation de moyens technologiques, par des modifications aux règles de preuve et de procédure ou en favorisant la conciliation et le règlement des différends. Considérant les élections imminentes et la suspension des travaux de l'Assemblée nationale, ce projet de loi ne pourra être adopté, mais il indique, du moins selon les propos de la ministre responsable, madame Lise Thériault, l'engagement électoral du Parti libéral du Québec de s'attaquer aux délais et au fonctionnement de la Régie. Reste à voir si les autres partis se positionneront sur cette question. ●



CH L'îlot fleuri, à Québec