

**COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT CONCERNANT
LES FORMULAIRES DE BAIL OBLIGATOIRES**

**Document adopté à la 401^e séance de la Commission
tenue le 14 juin 1996, par sa résolution COM-401-6.2.1**

M^e André Labonté
Secrétaire de la Commission

Recherche et rédaction :

M^e Pierre Bosset, conseiller juridique
Direction de la recherche

CONTEXTE

Le 7 décembre 1995, l'Assemblée nationale a adopté la *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil du Québec*.¹ Cette loi permet au gouvernement de rendre obligatoire l'utilisation, pour les baux résidentiels, d'un formulaire de bail prescrit par règlement.²

Les présents commentaires portent sur le projet de *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* publié dans la Gazette officielle du 17 avril 1996.³ Ces commentaires s'inscrivent dans l'exercice du mandat confié à la Commission par le législateur, à savoir de promouvoir par toutes mesures appropriées les principes de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁴ et, notamment, de procéder à l'analyse des lois (art. 71). Selon l'article 56 de la Charte, le mot «loi» inclut un règlement.

1. Remarques générales

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse tient à souligner l'intérêt d'un formulaire de bail obligatoire en matière résidentielle. Dans le cours de ses activités, elle porte depuis de nombreuses années une attention particulière au secteur du logement.⁵ Elle a ainsi pu constater que l'absence d'un formulaire obligatoire laissait libre cours à des pratiques posant problème du point de vue de la Charte, qu'il s'agisse de clauses discriminatoires ou d'exigences portant atteinte à certains droits fondamentaux (tels que le droit au respect de la vie privée). De l'avis de la Commission, l'introduction d'un formulaire de bail obligatoire doit donc être saluée.

2. Commentaires particuliers

Les commentaires de la Commission visent à bonifier les formulaires de bail prévus dans les annexes du projet de règlement.⁶ Ils concernent trois points particuliers : l'absence de mention établissant

clairement le caractère obligatoire de ces formulaires, l'étendue de la référence qu'on y trouve à la Charte, et l'annexe au bail concernant les services offerts aux personnes âgées.

2.1 *Absence de mention relative au caractère obligatoire des formulaires*

L'utilisation des formulaires de bail prescrits sera obligatoire, comme le prévoit l'article 1^{er} du règlement. Les formulaires eux-mêmes ne comportent cependant aucune mention à cet effet.

La Commission estime souhaitable que l'utilisation obligatoire du formulaire approprié soit expressément mentionnée sur celui-ci. Cette mention devrait apparaître dès la première page du formulaire.

2.2 *Référence à la Charte des droits et libertés de la personne*

On trouve le passage suivant dans les mentions décrivant les droits et obligations des parties, qui apparaîtront dans chaque formulaire de bail:

«[Les droits et obligations des parties] doivent s'exercer dans le respect des droits fondamentaux reconnus par la Charte des droits et libertés de la personne qui prescrit, entre autres, que toute personne a droit au respect de sa vie privée, que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi, et que la demeure est inviolable.»

La Commission se réjouit de cette référence à la Charte, mais considère que l'énumération qu'on y trouve n'épuise pas la liste des droits susceptibles d'être mis en péril dans le cadre d'une relation locataire–propriétaire. Par expérience, elle sait notamment que le droit à l'égalité, de même que celui d'être protégé contre le harcèlement fondé sur un motif interdit, sont, aujourd'hui encore, trop souvent compromis.⁷ Elle sait également que le secteur du logement est l'un de ceux qui sont propices à l'exploitation de personnes vulnérables.

La Commission recommande donc que le passage précité renvoie également aux droits reconnus par

les articles 10, 10.1 et 48 de la Charte. La liste des motifs de discrimination interdits par la Charte devrait apparaître clairement. L'existence de recours auprès de la Commission devrait aussi être signalée.

2.3 *L'annexe au bail concernant les services offerts aux personnes âgées*

L'annexe 6 du projet de règlement consiste en une annexe au bail intitulé «Services offerts aux personnes âgées». On y précise ce qui suit :

«Cette annexe complète le formulaire de bail et doit être utilisée pour la conclusion du bail, lorsque le propriétaire d'une résidence privée offre à une personne âgée locataire des services autres que ceux déjà indiqués au formulaire.

Le propriétaire s'engage à fournir et à maintenir les services identifiés ci-après et qui sont inclus dans le loyer. Il s'engage aussi à offrir les services, non compris dans le loyer, décrits aux présentes, aux prix indiqués.»

Suit une liste de services pouvant être offerts par le propriétaire, ainsi que le prix auxquels ils sont offerts s'ils ne sont pas déjà inclus dans le loyer.

La Commission reconnaît qu'une telle annexe permettrait de distinguer les services offerts de ceux qui ne le sont pas (et, le cas échéant, leur prix), et d'ainsi éviter des conflits ou litiges. Elle souhaite toutefois que l'objet de cette annexe soit décrit d'une façon qui évite de stigmatiser les personnes âgées en les associant à la fourniture de services spéciaux. L'intérêt de ces services pour une personne ne dépend pas de son âge, en effet, mais de ses besoins et de ses intérêts. L'imprécision du qualificatif «âgée» risque par ailleurs de créer des difficultés d'application, voire une utilisation discriminatoire de l'annexe.

De plus, des personnes qui ne sont pas «âgées» peuvent vouloir louer un logement où sont offerts des

services particuliers, notamment en raison de circonstances liées à un handicap ou à leur état de santé.

Pour ces raisons, la Commission suggère que le formulaire prévu à l'annexe 6 vise les résidences où *des services sont offerts aux personnes en raison de circonstances particulières liées à l'âge ou au handicap* (y compris l'état de santé).

PB/cd

NOTES

- ¹ L.Q. 1995, c. 61.
- ² *Id.*, art. 2 (modifiant l'art. 1895 C. c. Q.).
- ³ G.O., Partie 2, vol. 128 (n^o 16), p. 2296.
- ⁴ L.R.Q., c. C-12 (ci-après "la Charte").
- ⁵ R. LESCOP, *Le projet logement à la Commission des droits de la personne: bilan, perspectives et propositions d'action*, Direction de la recherche, novembre 1989; M. GARON, *Pauvreté et droit à l'égalité dans le logement: une approche systémique*, étude à l'étape de la consultation, Direction de la recherche, avril 1996.
- ⁶

Annexe 1: Bail dans un établissement d'enseignement.

Annexe 2: Bail d'un logement à loyer modique.

Annexe 3: Bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile.

Annexe 4: Bail dans une coopérative.

Annexe 5: Bail standard.
- ⁷ M. GARON, *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*, Direction de la recherche, Commission des droits de la personne, 1988; R. LESCOP, *Le harcèlement dans le logement*, Direction de la recherche, Commission des droits de la personne, juin 1993.