



Association des propriétaires du Québec (APQ)

10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
Sans frais : 1-888-382-9670
Courriel : info@apq.org
www.apq.org

**Projet de Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail
obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire**

Recommandations présentées à la Direction des orientations et de la gouvernance
municipales, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Le 17 octobre 2025

En collaboration avec :

Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL)

100, belvédère Sud, #200
Sherbrooke (Québec), J1H 4B5
Tél. : (819) 563-9292
www.rphl.org



I- PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel "Le Propriétaire", qui est édité depuis maintenant plus de 40 ans.



II- CONTEXTE

Suite aux modifications législatives adoptées ces dernières années en matière de droit locatif résidentiel, une révision du formulaire de bail obligatoire s'imposait afin d'assurer sa cohérence avec le cadre juridique actuel. En effet, les propriétaires de logements doivent actuellement composer, selon les circonstances propres à chaque situation, avec une multiplicité de documents complémentaires à joindre au bail standard : annexes, avis distincts et clauses additionnelles visant à combler les lacunes du formulaire officiel. Cela entraîne une gestion complexe et est une source fréquente de confusion et d'erreurs.

L'APQ a pris connaissance avec intérêt du projet de *Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (ci-après le "Projet de règlement") publié le 3 septembre 2025 à la *Gazette officielle du Québec*.

Compte tenu de ce qui précède, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) a procédé à une analyse détaillée de son contenu et soumet respectueusement à votre considération, ses observations et recommandations quant aux ajustements proposés. Ces commentaires s'inscrivent dans une démarche constructive visant à soutenir une application harmonieuse et efficace du cadre réglementaire locatif.



III- COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

Le Projet de règlement a été annoncé comme ayant pour objet d'améliorer la forme et le contenu du formulaire de bail obligatoire afin de rendre son utilisation plus conviviale et intuitive pour les utilisateurs. L'APQ souscrit pleinement à cet objectif de simplification et de modernisation du formulaire de bail. Toutefois, à la lumière des nombreux commentaires recueillis auprès de ses membres, l'APQ constate que certaines modifications proposées risquent d'alourdir davantage le processus de rédaction et de signature du bail, plutôt que de le faciliter. Les propriétaires, souvent déjà confrontés à un volume important de documents administratifs et d'obligations réglementaires, se trouvent dans une situation où le remplissage du bail devient fastidieux.

1. Forme et présentation du bail

L'APQ souhaite dans un premier temps souligner certains points concernant la présentation visuelle et le format du document. Le formulaire proposé fait un usage important de couleurs, ce qui peut nuire à sa lisibilité et rendre le document visuellement surchargé. Un tel choix graphique complique non seulement la lecture pour les locataires, mais peut également poser des problèmes pratiques lors de la reproduction du bail, que ce soit par photocopie, fax ou numérisation. L'APQ s'interroge également sur la présence marquée de mentions dans des encadrés ombragés, notamment dans les clauses D, E, F et G. Ces encadrés occupent un espace significatif, qui pourrait être utilisé pour rédiger ou compléter les termes essentiels du contrat. Cette disposition surchargée contribue à alourdir le document, alors que ces mentions qui ne font pas partie des termes du contrat pourraient être intégrées à l'arrière du formulaire, avec un impact visuel et fonctionnel réduit. L'APQ recommande donc de limiter l'usage de la couleur et de mentions juridiques aux éléments essentiels, afin de rendre le formulaire plus sobre, clair et fonctionnel.

Ensuite, il nous semble que le formulaire manque de suffisamment d'espaces blancs permettant aux locataires de fournir des informations supplémentaires. Dans plusieurs sections, la présentation actuelle ne permet pas de dépasser le simple fait de cocher une case. À titre d'exemple, le problème est particulièrement marqué à la clause E, qui concerne les services et



conditions du bail. Le formulaire actuel limite à deux lignes la description des autres services, conditions et restrictions supplémentaires, ce qui empêche de détailler des informations importantes, comme des conditions particulières applicables au logement.

Enfin, la visualisation du Projet de règlement mène à penser que le format légal est encore celui utilisé dans la nouvelle mouture du formulaire. Ce format actuellement utilisé n'est plus approprié selon l'APQ. Un format lettre standard serait préférable pour plusieurs raisons. Il permettrait une photocopie, un envoi par fax ou une numérisation plus simple et de meilleure qualité, mais il offrirait surtout un format plus pratique et uniforme pour les archives et la gestion des dossiers locatifs.

2. Paraphes

Les nouvelles exigences quant à la multiplication des emplacements pour les initiales des locataires, en plus de celles déjà exigées à chaque page, constituent une contrainte supplémentaire. En effet, le formulaire prévoyait déjà, outre les initiales sur chaque page, plusieurs zones spécifiques à parapher à l'intérieur même de certaines clauses. Le Projet de règlement propose d'en ajouter davantage. Cette redondance ne contribue pas à une meilleure protection juridique, mais engendre plutôt un risque accru d'erreurs ou d'omissions, notamment dans les cas où plusieurs locataires sont parties au bail. Dans la pratique, cette exigence rallonge inutilement le processus de signature, alourdit les rencontres de conclusion du bail et nuit à l'objectif déclaré de convivialité.

De plus, il apparaît inapproprié de prévoir des espaces pour les initiales sur la dernière page du formulaire, soit celle comportant les signatures officielles des parties. Cette disposition va à l'encontre des usages contractuels généralement reconnus, selon lesquels la signature finale atteste de l'adhésion complète au contenu du contrat. L'ajout d'initiales sur cette même page peut créer de la confusion sur la portée juridique respective de la signature et du paraphe, sans valeur ajoutée pour la validité du document.

À cet effet, l'APQ recommande donc que les initiales des parties soient exigées uniquement sur chaque page et que les emplacements d'initiales internes à certaines clauses soient supprimés,



sauf lorsque la loi ou les usages imposent une approbation expresse (par exemple, clause d'acceptation de remettre des chèques post-datés). Pour terminer, les champs additionnels pour les initiales devraient être retirés de la dernière page du formulaire.

3. Fumée

L'APQ accueille favorablement l'idée de l'inclusion dans le formulaire proposé au Projet de règlement, d'une clause spécifique sur la possibilité de fumer ou non dans le logement. Cette modification répond à une demande formulée depuis plusieurs années par l'APQ, en raison des conséquences importantes que le tabagisme peut avoir sur l'ensemble des occupants d'un immeuble. La présence d'une telle clause dans le bail contribue à prévenir les nuisances pour les autres locataires et facilite le respect du droit à la jouissance paisible des lieux.

Bien que l'expression « logement sans fumée » soit généralement comprise dans le langage courant, l'APQ considère que la formulation peut être vague et donner lieu à une interprétation variable. Afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation du bail, nous sommes d'avis qu'il serait plus approprié et juridiquement clair d'indiquer explicitement l'interdiction de fumer, qu'il s'agisse de tabac, de cannabis ou de toute autre substance produisant de la fumée ou de la vapeur inhalée.

L'APQ souligne que cette disposition améliore également la sécurité juridique du bail, en s'assurant que l'information essentielle relative droit de fumer ou non dans le logement, soit inscrite directement dans le document officiel, ce qui renforce la clarté et la prévisibilité pour les parties.

4. Clause G

La nouvelle formule proposée pour la clause G du bail apparaît préjudiciable pour les propriétaires, tant sur le plan administratif que sur le plan de la gestion documentaire. En effet, l'ajout d'une signature du locataire accompagnée de la date dans cette section crée une redondance inutile, puisque la signature finale des parties à la fin du bail possède déjà pleine valeur juridique et marque leur consentement à l'ensemble des clauses contractuelles.



L'exigence additionnelle d'apposer une date et une signature spécifiques dans la clause G multiplie les formalités sans procurer de véritable valeur ajoutée, ni pour la validité du contrat ni pour la preuve de consentement. Cette répétition risque plutôt d'engendrer des erreurs, des omissions ou des incompréhensions, notamment dans le cas où le bail est signé électroniquement ou dans des contextes où plusieurs locataires doivent parapher les mêmes sections.

De plus, la signature du propriétaire accompagnée d'une date dans cette même clause est également superflue. Le propriétaire signe déjà le bail en son entier, et sa signature finale emporte l'adhésion à l'ensemble des conditions et avis qui y sont prévus. L'imposition de signatures multiples pourrait, dans certains cas, complexifier inutilement le processus de conclusion du bail et alourdir la charge administrative des propriétaires, particulièrement pour ceux qui gèrent plusieurs logements.

5. Disponibilité du formulaire de bail

L'APQ croit fermement que le formulaire de bail obligatoire devrait être rendu disponible gratuitement en ligne, au même titre que les modèles d'avis officiels déjà offerts sur le site du Tribunal administratif du logement (TAL). Une telle mesure permettrait une accessibilité totale au document, sans contrainte d'obligation de déplacement ou de livraison de ces documents et contribuerait à uniformiser l'usage du formulaire officiel.

Actuellement, le fait que le formulaire soit vendu en version papier ou électronique moyennant un coût crée une barrière inutile à son accessibilité. Le rendre disponible en téléchargement libre sur Internet favoriserait une démocratisation du droit locatif, tout en assurant que les versions utilisées soient à jour, conformes et uniformes.

Enfin, cette mesure s'inscrirait pleinement dans l'objectif de simplification et de modernisation poursuivi par le projet de règlement. Elle réduirait les coûts, favoriserait la diffusion rapide des mises à jour et permettrait d'assurer une utilisation uniforme du formulaire officiel, un enjeu central pour la cohérence du régime locatif québécois.



IV- CONCLUSION

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) remercie le ministère pour l'attention portée à ses observations et réitère son souhait de contribuer activement à l'amélioration du Projet de règlement. Les ajustements suggérés visent à maintenir la valeur juridique du formulaire tout en améliorant considérablement son ergonomie et son utilité pratique pour les propriétaires et les locataires. Ces bonifications permettraient de préserver la rigueur du cadre juridique tout en simplifiant et en allégeant l'expérience des utilisateurs, conformément à l'un des objectifs du Projet de règlement.

L'APQ, de même que le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, demeurent entièrement disponibles pour poursuivre le dialogue et participer à toute table de consultation. Leur objectif commun demeure de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et de soutenir la mise en œuvre d'un cadre réglementaire juste, cohérent et adapté à la réalité du marché locatif québécois.