

S'il accepte le mandat, l'avocat ou le notaire doit, dès que le mandat est exécuté et ce, même si aucun montant ne lui est payable, transmettre, à son choix, soit un relevé d'honoraires comportant une description sommaire de ses démarches et de leurs résultats ainsi que le relevé détaillé de ses honoraires et déboursés, soit un rapport sur les services juridiques qu'il a rendus dans le cadre du mandat, dans lequel il indique les honoraires et déboursés qu'il entend réclamer.

Le relevé d'honoraires ou le rapport doit notamment indiquer les services rendus selon la nomenclature du tarif établi en vertu de l'article 81 de la Loi et les numéros des articles du tarif correspondant aux services rendus et aux honoraires qui en découlent.

Le relevé d'honoraires ou le rapport doit être transmis au centre ou, selon le cas, à la Commission. ».

27. L'article 81 de ce règlement est modifié:

1^o par l'insertion, au début, de ce qui suit: «Remplacement de l'avocat ou du notaire: Sous réserve de l'article 81.1.»;

2^o par l'addition, à la fin, de ce qui suit: «L'avocat ou le notaire, s'il n'est pas à l'emploi d'un centre, doit alors transmettre, conformément à l'article 77, son relevé d'honoraires ou son rapport, dès qu'il est informé que le dossier du bénéficiaire a été confié à un autre avocat ou notaire.».

28. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 81, de l'article suivant:

«**81.1** Substitution d'avocat ou de notaire: Un avocat ou un notaire qui exerce sa profession en cabinet privé peut, en tout temps, être substitué, dans le cadre d'un même mandat, à un autre avocat ou notaire du même cabinet à qui ce mandat a été confié. Cette substitution s'opère au moyen d'un avis transmis par le bénéficiaire, par voie postale ou par voie de télécommunication, au directeur général qui a confié le mandat. Cet avis indique les services juridiques pour lesquels la substitution a lieu, de même que la période pendant laquelle elle s'applique. Le directeur général est lié par cet avis.».

29. L'article 88 de ce règlement est remplacé par le suivant:

«**88.** Procès-verbaux: Le comité chargé d'effectuer les révisions prévues aux articles 74 et 75 de la Loi tient des procès-verbaux de ses réunions.».

30. L'annexe A de ce règlement est supprimée.

31. Dans le texte anglais de ce règlement:

1^o les mots «general manager» sont remplacés par les mots «director general» partout où ils se retrouvent aux articles 1, 22, 26, 29, 31, 32, 54, 57, 61, 62, 65, 69, 72, 74, 76, 81 et 92;

2^o les mots «general managers» sont remplacés, à l'article 9, par les mots «directors general»;

3^o les mots «legal aid» sont remplacés par les mots «legal aid» partout où ils se retrouvent aux articles 46 et 50;

4^o le mot «qualification» est remplacé par le mot «eligibility» partout où il se retrouve aux articles 72 et 92;

5^o le mot «qualifies» est remplacé, à l'article 72, par les mots «is eligible».

32. Le présent règlement entrera en vigueur (*indiquer ici la date du quinzième jour qui suivra la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec*).

28304

Projet de règlement

Loi sur la Régie du logement
(L.R.Q., c. R-8.1, 1995, c. 61)

Code civil
(1991, c. 64)

Critères de fixation de loyer — Modifications

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), que le «Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer» dont le texte apparaît ci-dessous pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet vise principalement à:

— modifier la période de référence pour fin de fixation de loyer, qui est du 1^{er} avril au 31 mars, pour qu'elle corresponde à l'année civile;

— préciser les paramètres de la méthode utilisée pour déterminer les pourcentages applicables à certains critères de fixation et indiquer la manière dont le public est informé du résultat des calculs annuels;

— impartir au loyer à fixer les ajustements de dépenses et de revenu net calculés pour l'immeuble au prorata des revenus totaux de l'immeuble, plutôt qu'au prorata des seuls loyers des locaux résidentiels et non résidentiels;

— prévoir que le locataire pourrait faire valoir le défaut du locateur de maintenir la qualité des services ou de procurer l'usage d'un bien lorsque ce défaut est survenu durant les 12 mois précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer plutôt que durant ce qu'on appelle aujourd'hui «la période considérée»;

— changer la façon d'ajuster le loyer d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile en regard des coûts de déneigement, afin de tenir compte de la variation annuelle de ces coûts plutôt que de s'en tenir à un pourcentage d'ajustement basé sur un indicateur de coût d'entretien valant pour l'ensemble du Québec et des catégories de logement.

Ce projet aurait pour impact:

— d'éviter aux locateurs de tenir une double comptabilité en harmonisant la période de référence avec l'exercice financier habituel des entreprises qui correspond à l'année civile;

— de simplifier et d'accélérer la démarche annuelle de détermination et de diffusion des pourcentages applicables à certains critères de fixation en évitant de devoir recourir systématiquement au processus réglementaire;

— de diminuer dans certains cas les ajustements imputés au loyer à fixer, lorsque les revenus autres que locatifs sont importants. Il peut s'agir de services tarifés à la pièce, dont la clientèle peut être différente des seuls locataires de l'immeuble;

— de permettre à un locataire de faire valoir en défense à une demande d'augmentation de loyer un manquement du locateur à remplir ses obligations survenu durant les 12 mois précédant immédiatement le nouveau bail plutôt que durant une période de 12 mois plus éloignée;

— de tenir compte avec plus de justesse des variations souvent importantes qu'a à assumer le locateur pour le déneigement des terrains destinés à l'installation d'une maison mobile.

Les autres modifications sont mineures ou techniques; elles touchent principalement la terminologie ou le réaménagement du texte afin d'en faciliter la compréhension. Enfin, une disposition transitoire a été prévue pour la première année d'application de certaines mesures.

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant à M. Daniel Maisonneuve à la Régie du logement, 5199, rue Sherbrooke Est, rez-de-chaussée, bureau 2360, Montréal (Québec), H1T 3X1, par téléphone au numéro (514) 873-6575 ou par télécopieur au numéro (514) 873-6805.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler à ce sujet est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours, au ministre des Affaires municipales, édifice Cook-Chauveau, secteur B, 20, rue Chauveau, Québec (Québec), G1R 4J3.

Le ministre des Affaires municipales,
RÉMY TRUDEL

Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer

Loi sur la Régie du logement
(L.R.Q., c. R-8.1, a. 108, par. 3^o et 6^o; 1995, c. 61, a. 1)

Code civil
(1991, c. 64, a. 1953)

■. Le Règlement sur les critères de fixation de loyer édicté par le décret 738-85 du 17 avril 1985, modifié par les règlements édictés par les décrets 1430-85 du 10 juillet 1985, 562-86 du 30 avril 1986, 1047-87 du 30 juin 1987, 688-88 du 11 mai 1988, 528-89 du 12 avril 1989, 344-90 du 21 mars 1990, 519-91 du 17 avril 1991, 637-92 du 29 avril 1992, 580-93 du 28 avril 1993, 454-94 du 30 mars 1994, 825-94 du 8 juin 1994, 505-95 du 12 avril 1995, 692-96 du 12 juin 1996 et 337-97 du 19 mars 1997 est à nouveau modifié à l'article 1:

1^o par le remplacement de la définition «dépenses d'exploitation» par la suivante:

««dépenses d'exploitation»: les dépenses reliées à l'immeuble, y compris la valeur du travail effectué par le locateur, s'il y a lieu, et qui sont formées des frais concernant les éléments suivants:

- 1^o les taxes foncières et de services;
- 2^o l'assurance-incendie et l'assurance-responsabilité;
- 3^o l'énergie;
- 4^o l'entretien;
- 5^o les services;
- 6^o la gestion;»;

2° par le remplacement de la définition « période considérée » par ce qui suit:

« « période de référence »:

1° pour les baux se terminant entre le 1^{er} avril et le 31 décembre: l'année civile précédant le terme du bail;

2° pour les baux se terminant entre le 1^{er} janvier et le 31 mars: l'avant-dernière année civile précédant le terme du bail; »;

3° par le remplacement dans la définition « période précédente », du mot « considérée » par les mots « de référence »;

4° par le remplacement dans la définition « revenu net », du mot « considérée » par les mots « de référence »;

5° par le remplacement dans la définition « revenus », du mot « considérée » par les mots « de référence »;

6° par le remplacement de la définition « terme du bail » par la suivante:

« « terme du bail »: la date précédant le début de la période pour laquelle le loyer est à fixer. ».

2. L'article 3 de ce règlement est remplacé par le suivant:

«3. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer modifie le loyer au terme du bail en tenant compte, le cas échéant, selon la part attribuable au logement, des critères suivants:

1° la variation entre les taxes foncières municipales exigibles au cours de la période de référence et celles exigibles durant l'année suivante et, la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période;

2° la variation entre les primes des assurances, comprises dans les dépenses d'exploitation, pour une période maximale de 12 mois, exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles au cours de cette période;

3° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais d'électricité et de combustible. Toutefois, si ce pourcentage n'est pas représentatif pour l'immeuble concerné, le tribunal, s'il dispose des renseignements nécessaires, applique à ces frais, la variation en pourcentage du coût unitaire entre la période de référence et la période précédente;

4° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais d'entretien;

5° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais de services;

6° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais de gestion, établis à 5 % des revenus sans pièce justificative, lesquels peuvent aller jusqu'à 10 % sur justification de ces frais;

7° les dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance pendant la période de référence, estimées pour la totalité de cette période;

8° le pourcentage applicable pour la période de référence au revenu net;

9° le pourcentage applicable pour la période de référence aux dépenses d'immobilisation. Toutefois, si une dépense d'immobilisation est l'objet d'une subvention sous forme d'un prêt à intérêt réduit, l'augmentation du loyer sur une base annuelle, correspondant à la partie de la dépense financée par ce prêt ne peut excéder le montant du remboursement annuel en capital et intérêts.

Malgré le premier alinéa, lorsque le loyer a connu des variations à la hausse au cours des 12 mois précédant le terme du bail, le tribunal considère le loyer le plus bas ou celui fixé pour cette période plutôt que le loyer au terme du bail. ».

3. Ce règlement est modifié par l'insertion après l'article 3 du suivant:

«**3.1.** Les pourcentages applicables aux critères sont déterminés annuellement conformément au présent article.

Pour les dépenses d'exploitation, l'indicateur de coût le plus représentatif de chaque catégorie de dépenses, parmi les données établies par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec, est utilisé. La différence entre l'indicateur de la période de référence et celui de l'année précédente est divisée par l'indicateur de la période de référence. Toutefois, le pourcentage applicable aux frais d'entretien ne peut être inférieur à celui applicable au revenu net.

Pour le revenu net, le pourcentage de variation entre l'indice de prix des loyers de l'année précédant la période de référence et celui de cette période, établis par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec, est considéré. Ce pourcentage est diminué de 2 % lorsqu'il est de 4 % ou plus et réduit de moitié lorsqu'il est inférieur à 4 %.

Pour les dépenses d'immobilisation, la moyenne des taux d'intérêt administrés des sociétés de fiducie du Canada, durant la période de référence, sur les certificats de placements garantis d'un terme de cinq ans est majorée de 1 %. Ces taux d'intérêt sont publiés dans la Revue de la Banque du Canada.

Le ministre chargé de l'application du titre I de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) informe le public du résultat de ces calculs dans la *Gazette officielle du Québec* et, s'il le juge approprié, par tout autre moyen.».

4. Les articles 4 et 4.1 sont abrogés.

5. L'article 5 est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant:

«La part attribuable au logement équivaut à la proportion que le loyer au terme du bail représente par rapport aux revenus.».

6. L'article 8 est modifié par le remplacement des mots «la période considérée» par les mots: «les 12 mois précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer».

7. L'article 9 est modifié au paragraphe 1^o par le remplacement des mots «la période considérée» par les mots «les 12 mois précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer».

8. Ce règlement est modifié par l'insertion après l'article 12, du suivant:

«**12.1** Lorsque le loyer à fixer ou à réajuster est celui d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile, le tribunal tient compte de la variation entre les frais de déneigement exigibles durant l'année précédant la période de référence et ceux exigibles durant cette période.».

9. L'article 14 est abrogé.

10. Ce règlement est modifié par l'addition, après l'article 18, des suivants:

«**19.** Par dérogation à l'article 1, en ce qui touche les assurances et les dépenses d'immobilisation, la période de référence pour ces dépenses est du 1^{er} avril 1997 au 31 décembre 1997 pour les baux dont le loyer est à fixer ou à réajuster pour une période débutant entre le 2 avril 1998 et le 1^{er} avril 1999.

20. Les demandes de fixation et de réajustement de loyer pour une période débutant avant le 2 avril 1998 sont traitées conformément aux règles prévalant avant le (*insérez ici la date d'entrée en vigueur de la présente disposition*).».

11. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

28303