

Gouvernement du Québec

Décret 1506-97, 26 novembre 1997

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

Code civil du Québec
(1991, c. 64)

Critères de fixation de loyer — Modifications

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3^o de l'article 108 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1), modifié par le paragraphe 2^o de l'article 1 du chapitre 61 des lois de 1995, le gouvernement peut, par règlement, pour l'application des articles 1952 et 1953 du Code civil du Québec, établir pour les catégories de personnes, de baux, de logements ou de terrains destinés à l'installation d'une maison mobile qu'il détermine, les critères de fixation du loyer et leurs règles de mise en application;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 6^o de l'article 108 de cette loi, modifié par le paragraphe 4^o de l'article 1 du chapitre 61 des lois de 1995, le gouvernement peut, par règlement, sous réserve de l'article 85 de cette loi, prescrire ce qui doit être prescrit par règlement en vertu de cette loi et des articles 1892 à 2000 du Code civil du Québec;

ATTENDU QUE l'article 1953 du Code civil du Québec précise que le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer détermine le loyer exigible, en tenant compte des normes fixées par les règlements;

ATTENDU QUE le gouvernement a édicté, par le décret 738-85 du 17 avril 1985, le Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer, devenu par le décret 454-94 du 30 mars 1994 à la suite d'un changement de nom, le Règlement sur les critères de fixation de loyer;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier ce règlement;

ATTENDU QU'en vertu des articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), un projet de Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer en annexe au présent décret a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 13 août 1997 avec avis qu'il pourrait être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'édicter ce règlement avec modifications;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Affaires municipales:

QUE le Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer, dont le texte est annexé au présent décret, soit édicté.

Le greffier du Conseil exécutif,
MICHEL CARPENTIER

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 du Québec
(1991, c. 64, a. 1953)

1. L'article 1 du Règlement sur les critères de fixation de loyer est modifié comme suit:

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^o par le remplacement de la définition « période considérée » par ce qui suit:

* La dernière modification au Règlement sur les critères de fixation de loyer, édicté par le décret 738-85 du 17 avril 1985 (1985, *G.O.* 2, 2305) a été apportée par le règlement édicté par le décret 337-97 du 19 mars 1997 (1997, *G.O.* 2, 1598). Pour les modifications antérieures, voir le « Tableau des modifications et Index sommaire », Éditeur officiel du Québec, 1997, à jour au 1^{er} septembre 1997.

« **période de référence**»:

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

2^o 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^o par le remplacement, dans la définition «période précédente», du mot «considérée» par les mots «de référence»;

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

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

6^o 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 modifié par le remplacement du 1^{er} alinéa 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^o la variation entre les taxes foncières municipales et de services 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^o 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^o 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^o le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais d'entretien;

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

6^o 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^o 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 une année complète;

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

9^o 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.».

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 des deux premiers alinéas par les suivants:

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

Si des dépenses d'immobilisation, des dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance, des frais de combustible ou des taxes de services ne concernent que certains des logements, la proportion est établie par rapport aux loyers et loyers estimés des logements bénéficiaires.».

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, les dépenses d'immobilisation et les dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance, 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 1^{er} janvier 1998.».

11. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 1998.

28995

Gouvernement du Québec

Décret 1514-97, 26 novembre 1997

Loi sur la qualité de l'environnement
(L.R.Q., c. Q-2)

Évaluation et examen des impacts sur l'environnement — Modifications

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement sur l'évaluation et l'examen des impacts sur l'environnement

ATTENDU QUE le paragraphe *a* du premier alinéa de l'article 31.9 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) confère au gouvernement le pouvoir de réglementer les matières qui y sont énoncées;

ATTENDU QUE conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1) et à l'article 124 de la Loi sur la qualité de l'environnement, un projet du Règlement modifiant le Règlement sur l'évaluation et l'examen des impacts sur l'environnement a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 28 mai 1997, avec avis qu'il pourrait être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 60 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'édicter le Règlement modifiant le Règlement sur l'évaluation et l'examen des impacts sur l'environnement avec une modification de nature technique;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre de l'Environnement et de la Faune:

QUE le Règlement modifiant le Règlement sur l'évaluation et l'examen des impacts sur l'environnement, annexé au présent décret, soit édicté.

Le greffier du Conseil exécutif,
MICHEL CARPENTIER