

Projet de règlement

Loi sur le Tribunal administratif du logement
(chapitre T-15.01)

Code civil du Québec
(Code civil)

Critères de fixation de loyer — Modification

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que le projet de 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 de règlement a pour objet de modifier les critères et la méthode de fixation du loyer d'un logement.

L'étude du dossier ne révèle aucune incidence sur les entreprises, en particulier sur les petites et moyennes entreprises.

Des renseignements additionnels concernant ce projet de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à monsieur Benoît Saulnier-Tremblay, conseiller, Direction des orientations et de la gouvernance municipales, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 10, rue Pierre-Olivier-Chauveau, aile Chauveau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 4J3, téléphone : 418 691-2015, poste 83607, courriel : fixationloyer@mamh.gouv.qc.ca.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ce projet de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus, à monsieur Benoît Saulnier-Tremblay aux coordonnées mentionnées ci-dessus.

La ministre responsable de l'Habitation,
FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU

Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer

Loi sur le Tribunal administratif du logement
(chapitre T-15.01, a. 108, 1^{er} al., par. 3^o et 6^o).

Code civil du Québec
(Code civil, a. 1953, 1^{er} al.).

1. L'article 1 du Règlement sur les critères de fixation de loyer (chapitre T-15.01, r. 2) est modifié :

1^o par la suppression de la définition « dépenses d'exploitation »;

2^o par l'insertion, après la définition « dépenses d'immobilisation », de la définition suivante :

« indice des prix à la consommation » l'indice des prix à la consommation non désaisonnalisé pour l'ensemble du Québec établi par Statistique Canada;

3^o par la suppression de la définition « revenu net »;

4^o par la suppression de la définition « service ».

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 des critères suivants :

1^o le pourcentage de base applicable pour le loyer;

2^o la variation des taxes foncières municipales et de services;

3^o la variation des taxes foncières scolaires;

4^o la variation des primes des assurances incendie et responsabilité;

5^o le pourcentage applicable pour la période de référence aux dépenses d'immobilisation;

6^o les dépenses, excluant les dépenses d'immobilisation, 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.

Le tribunal tient compte également, le cas échéant, des variations de loyer survenues au cours des 12 mois précédant le terme du bail, afin d'assurer la conformité du loyer exigible avec les dispositions de toute loi applicable et du présent règlement.»

3. L'article 3.1 de ce règlement est remplacé par le suivant :

«**3.1.** Le pourcentage visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 3 est calculé selon la formule suivante :

$$\frac{[(A - B) \div B] + [(B - C) \div C] + [(C - D) \div D]}{3}$$

Dans la formule prévue au premier alinéa :

1^o la lettre A représente la moyenne, pour la période de référence, de l'indice des prix à la consommation;

2^o la lettre B représente la moyenne, pour la période précédente, de l'indice des prix à la consommation;

3^o la lettre C représente la moyenne de l'indice des prix à la consommation des douze mois qui précèdent la période précédente;

4^o la lettre D représente la moyenne de l'indice des prix à la consommation des douze mois qui précèdent la période visée au paragraphe 3^o.

Si le résultat de la formule visée au premier alinéa est négatif, le montant pouvant être attribué en application du paragraphe 1^o est réputé être égal à zéro.

Le ministre chargé de l'application du titre I de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01) informe le public du résultat de ce calcul dans la *Gazette officielle du Québec* et, s'il le juge approprié, par tout autre moyen.»

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 3.1, des suivants :

«**3.2.** Aux fins de l'application des paragraphes 2^o, 3^o et 4^o du premier alinéa de l'article 3, le tribunal prend en compte, selon la part attribuable au logement :

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;

2^o la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période;

3^o la variation entre les primes des assurances incendie et responsabilité, pour une période maximale de 12 mois, exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période.

Lorsque la variation, exprimée en pourcentage, est supérieure à zéro, le tribunal soustrait de ce pourcentage la valeur absolue du pourcentage visé au premier alinéa de l'article 3.1, sans égard au troisième alinéa de cet article.

Le tribunal doit également :

1^o aux fins de l'application du paragraphe 1^o du premier alinéa, multiplier le résultat de la différence obtenue au deuxième alinéa par le montant calculé sur une base mensuelle des taxes foncières municipales et de services exigibles pour la période de référence;

2^o aux fins de l'application des paragraphes 2^o et 3^o du premier alinéa, multiplier le résultat de la différence obtenue au deuxième alinéa par le montant calculé sur une base mensuelle des taxes foncières scolaires ou des assurances exigibles pour la période précédente.

Les montants obtenus à l'un ou l'autre des paragraphes 1^o et 2^o du troisième alinéa sont ajoutés au montant de l'ajustement obtenu en application du pourcentage visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 3.

Lorsque la variation, exprimée en pourcentage, est égale ou inférieure à zéro, le tribunal ajoute le montant calculé sur une base mensuelle de la variation au montant de l'ajustement obtenu en application du pourcentage visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 3.

«**3.3.** Aux fins de l'application du paragraphe 5^o du premier alinéa de l'article 3 :

1^o le pourcentage est fixé à 5%, selon la part attribuable au logement;

2^o lorsqu'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.»

5. L'article 5 de ce règlement est modifié :

1^o par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

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

2^o par la suppression, dans le troisième alinéa, de « ni ne l'est à l'égard du revenu net résultant de l'exploitation d'un tel local ».

6. L'article 11 de ce règlement est modifié par la suppression de « d'exploitation ou d'immobilisation ».

7. L'article 13 de ce règlement est modifié par la suppression de « d'exploitation ou d'immobilisation ».

8. Les articles 1, 3, 3.1, 5, 11 et 13 de ce règlement continuent de s'appliquer, tel qu'ils se lisaient le (*indiquer ici la date qui précède celle de l'entrée en vigueur du présent règlement*), à une demande de fixation de loyer dont l'avis visé à l'article 1942 du Code civil a été donné avant le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur du présent règlement*) ou à une demande de réajustement de loyer devant prendre effet avant cette date.

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

85487

