

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.

À cette fin, il propose principalement :

— de préciser la définition de « dépenses d'immobilisation » par l'ajout d'une annexe prévoyant certains travaux visés par cette notion;

— d'assurer la prise en compte de l'ensemble des aides liées à l'ajout de nouveaux services ainsi qu'aux taxes et aux assurances dans le cadre de la fixation ou du réajustement d'un loyer par le Tribunal administratif du logement;

— de moduler la composante de l'indice des prix à la consommation liée aux services de soins de santé en fonction de l'évolution moyenne de cette composante pour le Québec sur une période de trois ans dans le cadre de la fixation ou du réajustement, par le tribunal, du loyer d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire.

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

*La ministre responsable
des Aînés,*

SONIA BÉLANGER

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 de « dépenses d'exploitation »;

2^o par le remplacement de la définition de « dépenses d'immobilisation » par la suivante :

« dépenses d'immobilisation » les dépenses d'immobilisation de l'immeuble encourues pour des réparations ou des améliorations majeures, dont notamment celles prévues à l'annexe I, ou pour la mise en place d'un nouveau service ou l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance;

3^o par l'insertion, selon l'ordre alphabétique, des définitions suivantes :

« « indicateur de coût lié aux soins de santé » la composante de l'indice des prix à la consommation liée aux services de soins de santé;

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

4^o par la suppression de la définition de « revenu net ».

2. Les articles 3 et 3.1 de ce règlement sont remplacés par les suivants :

« **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° le pourcentage de base applicable pour le loyer;
- 2° la variation des taxes foncières municipales et de services;
- 3° la variation des taxes foncières scolaires;
- 4° la variation des primes des assurances incendie et responsabilité;
- 5° le pourcentage de 5% applicable aux dépenses d'immobilisation réalisées pendant la période de référence;
- 6° 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.

Les critères visés aux paragraphes 2° à 6° du premier alinéa sont appliqués selon la part attribuable au logement.

Le tribunal tient compte également, le cas échéant, des variations du 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;

Aux fins de l'application du paragraphe 5° du premier alinéa, lorsqu'une dépense d'immobilisation a fait l'objet d'une aide 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.

«3.1. Le pourcentage visé au paragraphe 1° 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° la lettre A représente la moyenne, pour la période de référence, de l'indice des prix à la consommation;
- 2° la lettre B représente la moyenne, pour la période précédente, de l'indice des prix à la consommation;
- 3° la lettre C représente la moyenne de l'indice des prix à la consommation des douze mois qui précèdent la période précédente;
- 4° 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°.

Si le résultat de la formule visée au premier alinéa est négatif, le montant pouvant être attribué en application du pourcentage visé au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 3 est réputé égal à zéro.

«4. Aux fins de l'application des paragraphes 2° à 4° du premier alinéa de l'article 3, le tribunal tient compte de :

- 1° 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° 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° la variation entre les primes des assurances incendie et responsabilités, pour une période maximale de 12 mois, exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période.

Toute variation visée au premier alinéa est exprimée en pourcentage positif ou négatif. Si le pourcentage est positif, le tribunal en soustrait la valeur absolue du pourcentage visé au premier alinéa de l'article 3.1, sans égard au troisième alinéa de cet article. Si le résultat de cette soustraction est un pourcentage négatif, il est réputé égal à zéro.

Le tribunal doit également :

- 1° aux fins de l'application du paragraphe 1° du premier alinéa, appliquer le pourcentage obtenu au deuxième alinéa au montant, calculé sur une base mensuelle, des taxes foncières municipales et de services exigibles pour la période de référence;
- 2° aux fins de l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa, appliquer le pourcentage obtenu au deuxième alinéa au 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° et 2° du troisième alinéa sont ajoutés au montant obtenu en application du pourcentage visé au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 3.

«4.1. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire applique les articles 3 et 3.1 avec les adaptations suivantes :

1^o le pourcentage visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 3, calculé conformément à l'article 3.1, est appliqué à la partie du loyer obtenue en excluant le coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire;

2^o le pourcentage visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 3, calculé conformément à l'article 3.1 en y remplaçant l'indice des prix à la consommation par l'indicateur de coût lié aux soins de santé, est appliqué à la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire, même s'ils font l'objet d'un contrat distinct du bail.

«4.2. 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 des calculs visés aux articles 3.1 et 4.1 dans la *Gazette officielle du Québec* et, s'il le juge approprié, par tout autre moyen. ».

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

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

«Si une dépense d'immobilisation ou une dépense visée au paragraphe 6^o du premier alinéa de l'article 3 ne concerne 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».

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

5. L'article 13 de ce règlement est modifié :

1^o par la suppression de «d'exploitation ou d'immobilisation»;

2^o par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

«Lorsqu'une dépense d'immobilisation ou une dépense visée au paragraphe 6^o du premier alinéa de l'article 3 a fait l'objet d'une aide accordée par un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec ou du gouvernement du Canada, par une municipalité ou par une entreprise d'utilité publique, cette dépense est réduite du montant de cette aide.

Une dépense d'immobilisation doit également être réduite du montant d'une indemnité versée par un tiers ou qui doit l'être en considération de cette dépense ou de la perte qui l'a causée.

Si une aide visée au deuxième alinéa accordée à l'égard d'une dépense visée au paragraphe 6^o du premier alinéa de l'article 3 a été versée au-delà de la période précédente, le tribunal doit tenir compte de la variation ou de la fin de cette aide survenue au cours de la période de référence. ».

6. Les articles 1, 3, 3.1, 5, 11 et 13 de ce règlement continuent de s'appliquer, tel qu'ils se lisent 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.

7. Ce règlement est modifié par l'ajout, à la fin, de l'annexe I ci-jointe.

ANNEXE I (Article 1)

1. Travaux de maintien de l'intégrité physique du bâtiment :

1^o Structure et fondations :

a) Réparation ou renforcement des fondations relativement, entre autres, à des fissures ou à des affaissements;

b) Réfection ou renforcement de la charpente relativement, entre autres, à des poutres, à des colonnes ou à des murs porteurs;

2^o Toiture et enveloppe extérieure :

a) Réfection de la toiture comprenant, entre autres, le remplacement du bardeau, de la membrane ou de l'isolation de l'entretoit;

b) Réparation ou remplacement du revêtement extérieur;

c) Réfection des balcons, des escaliers ou des garde-corps;

d) Réparation des corniches, des solins ou des gouttières;

- 3^o Maçonnerie :
- a) Rejointement des briques;
 - b) Réparation des fissures et délamination;
- 4^o Menuiseries extérieures :
- a) Remplacement ou réparation majeure des portes ou des fenêtres détériorées;
 - b) Réparation majeure des cadres ou des seuils;
- 5^o Drainage et fondations :
- a) Remplacement ou installation de drains français;
 - b) Étanchéisation des fondations;
- 6^o Mise à niveau des systèmes de sécurité, entre autres des gicleurs, des détecteurs de fumée, des extincteurs ou des escaliers de secours. :
- 2. Travaux d'amélioration ou de modernisation :**
- 1^o Cuisine et salle de bain :
- a) Rénovation majeure, entre autres le remplacement des armoires, des comptoirs, de la plomberie ou de la céramique;
 - b) Mise aux normes de la plomberie;
- 2^o Revêtements intérieurs :
- a) Réfection ou remplacement des planchers;
 - b) Réfection ou peinture des murs ou des plafonds;
- 3^o Électricité :
- a) Ajout de prises électriques ou d'éclairage encastré;
 - b) Remplacement ou ajout de panneaux électriques;
 - c) Mise aux normes des installations électriques;
- 4^o Confort et insonorisation :
- a) Ajout ou amélioration de l'insonorisation entre unités;
- 5^o Agréments modernes :
- a) Installation de buanderies privées ou partagées;
 - b) Ajout de rangements, entre autres des casiers au sous-sol, ou des cabanons;
 - c) Réfection des espaces communs, notamment le hall d'entrée ou les escaliers.
- 3. Travaux à impact énergétique, efficacité énergétique et adaptation aux changements climatiques :**
- 1^o Ajout d'isolant dans les murs, la toiture ou les planchers;
- 2^o Remplacement ou amélioration du système de chauffage ou de climatisation;
- 3^o Énergie renouvelable :
- a) Installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques;
 - b) Installation de bornes de recharge de véhicules électriques;
- 4^o Adaptation aux changements climatiques :
- a) Aménagements pour prévenir les inondations, entre autres un système de pompage ou des clapets antiretour;
 - b) Végétalisation, entre autres l'aménagement de toits verts ou la plantation d'arbres dans le but de réduire les îlots de chaleur;
 - c) Réfection des aires imperméabilisées, notamment le pavage.
- 8.** Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.
- 86307
- 