



**DESTINATAIRE** : \*\*\*\*\*

**EXPÉDITEUR** : \*\*\*\*\*  
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX MANDATAIRES ET  
AUX FIDUCIES

**DATE** : LE 15 JUIN 2016

**OBJET** : **CRÉDIT D'IMPÔT POUR SOLIDARITÉ – LOGEMENT ADMISSIBLE –  
INSTALLATIONS SANITAIRES INDÉPENDANTES**  
**N/RÉF. : 16-034258-001**

---

La définition de « logement admissible » se trouve à l'article 1029.8.116.12 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI ». Un logement admissible est un logement situé au Québec, qu'un particulier habite ordinairement et qui constitue son lieu principal de résidence, à l'exception de certains logements décrits dans cette définition. Notamment, le paragraphe *f* de cet article de la LI exclut de la notion de « logement admissible » une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque moins de trois chambres y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur. C'est sur la notion d'« installations sanitaires indépendantes » de celles utilisées par le locateur que votre discussion porte.

**1. La notion de « logement admissible » prévue au paragraphe *f* de l'article 1029.8.116.12 de la LI et le paragraphe 4 du troisième alinéa de l'article 1892 du Code civil du Québec (CCQ)**

La chambre décrite prévue à la définition de « logement admissible » au paragraphe *f* de l'article 1029.8.116.12 de la LI est la même que celle décrite au paragraphe 4 de l'article 1892 du CCQ. Le troisième alinéa de cet article 1892 a pour objet d'exclure certains baux de l'application des règles particulières relatives au bail de logement. Cet article se lit comme suit :

---

« **1892.** Sont assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain, ainsi qu'aux services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux suivants :

- 1° Le bail d'un logement loué à des fins de villégiature;
- 2° Le bail d'un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation;
- 3° Le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier;
- 4° Le bail d'une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;
- 5° Le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l'article 1974. ».

(notre soulignement)

En pratique, une chambre située dans la résidence principale du locateur qui fait l'objet d'un bail qui n'est pas soumis aux règles particulières d'un bail de logement parce que la chambre est visée au paragraphe 4 du troisième alinéa de l'article 1892 du CCQ ne constitue pas un logement admissible parce que cette chambre est visée au paragraphe *f* de la définition de « logement admissible » prévue à l'article 1029.8.116.12 de la LI.

## **2. Interprétation de l'expression**

La première source pour trouver le sens de l'expression « installations sanitaires indépendantes » se trouve dans les décisions de la Régie du logement, s'il en est à ce sujet. Il ne semble avoir aucune définition de cette expression sur le site Internet de cet organisme.

---

Le recours au sens du dictionnaire est toujours approprié lorsqu'on cherche le sens d'un terme ou d'une expression qui n'est pas défini dans la loi. Nous croyons qu'en ce qui concerne le crédit d'impôt pour solidarité (CIS), en cherchant le sens d'une expression, il y a lieu de choisir un sens qui est favorable au particulier.

En ce qui concerne la composante logement du CIS, on peut considérer que l'objet de la mesure est de fournir une aide aux personnes à faible revenu pour qu'elles puissent se loger. Toutefois, la valeur de la composante peut être divisible si plusieurs personnes habitent le même logement admissible. La politique fiscale est donc à l'effet de ne donner qu'une composante logement par logement admissible.

Par ailleurs, les logements exclus sont généralement des logements subventionnés par une autorité publique. On comprend que la mesure n'a pas pour objet d'accorder une aide à une personne dont le coût du loyer est déjà réduit en raison d'une politique publique. L'exclusion des chambres visées aux paragraphes *f* et *g* de la définition de « logement admissible » prévue à l'article 1029.8.116.12 de la LI n'a pas le même fondement.

Nous croyons que l'exclusion de certaines chambres situées dans la résidence principale d'un particulier réfère à la volonté du ministère des Finances de ne pas octroyer plus d'une composante logement par logement admissible. On exige donc que la chambre visée au paragraphe *f* de la définition de « logement admissible » ait soit des « installations sanitaires autonomes », soit une sortie vers l'extérieur distincte.

Dans ce contexte, il y a lieu de donner un sens libéral à la notion d'« installations sanitaires indépendantes ». Exiger la présence de la panoplie d'installations sanitaires dont dispose généralement un logement est exagérée. Néanmoins, l'utilisation du pluriel dans la législation nous conduit à exiger qu'il y ait au moins une toilette et un autre équipement dont l'objectif est l'hygiène, par exemple un évier.

Ainsi, lorsqu'une chambre qui fait l'objet d'un bail constitue par ailleurs un logement admissible, que cette chambre est située dans la résidence principale du locateur et qu'elle n'a pas de sortie distincte vers l'extérieur, la présence d'une toilette et d'au moins un autre équipement sanitaire indépendant de ceux utilisés par le locateur est suffisante pour que la chambre ne soit pas visée au paragraphe *f* de la définition de « logement admissible » prévue à l'article 1029.8.116.12 de la LI.