

chapitre S-8, r. 3

Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique

Loi sur la Société d'habitation du Québec
(chapitre S-8, a. 86, 1^{er} al, par. g et 2^e al.).



Les montants prévus au règlement ont été indexés selon l'avis publié à la Partie I de la Gazette officielle du Québec le 2 mars 2019, page 219. (a. 6, 10, 11, 12, Ann. 1). (Effet à compter du 1^{er} mars 2019.)

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE 1

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par:

«logement» un logement à loyer modique au sens du Code civil;

«ménage» une ou plusieurs personnes qui occupent un logement;

«occupant 1» le chef de ménage, soit la personne qui subvient habituellement aux besoins du ménage ou, dans le cas d'un bail en cours, la personne identifiée comme occupant 1;

«occupant 2» la personne indépendante dont les revenus annuels, établis conformément aux articles 3 et 4, sont les plus élevés;

«personne indépendante» une personne, majeure ou mineure émancipée, qui habite avec le chef de ménage.

D. 523-2001, a. 1.

2. Pour l'application du présent règlement, ne sont pas considérés comme des revenus:

1° les sommes reçues à titre de remboursement d'impôts fonciers ou de crédit de taxe de vente;

2° les sommes versées à une famille d'accueil ou une résidence d'accueil au sens de l'article 312 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) pour prendre charge d'un enfant ou d'un adulte ainsi que les sommes versées à une telle famille d'accueil en vertu du Règlement sur l'aide financière pour favoriser l'adoption d'un enfant (chapitre P-34.1, r. 4);

3° la prestation fiscale pour enfants versée en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. 1985, c. 1 (5^e suppl.));

4° les allocations d'aide aux familles versées en vertu de la Loi sur les allocations d'aide aux familles (chapitre A-17) conformément aux articles 61 et 62 de la Loi sur les prestations familiales (chapitre P-19.1);

5° les prestations versées en vertu de la Loi sur les prestations familiales;

6° la rente d'orphelin et celle d'enfant de cotisant invalide versée en vertu de la Loi sur le régime de rentes du Québec (chapitre R-9);

7° les prestations d'aide sociale versées en vertu des articles 74 à 78 et 204 du Règlement sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1, r. 1) pour tout enfant à charge majeur qui fréquente un établissement d'enseignement;

8° les gains qu'un enfant à charge au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1) réalise accessoirement à ses études et les prêts et bourses qui lui sont versés à titre d'étudiant;

9° les sommes versées en vertu d'un programme du ministère de la Santé et des Services sociaux pour des services d'aide et de soins à domicile;

10° les prestations spéciales versées en vertu des articles 81 à 110 du Règlement sur l'aide aux personnes et aux familles;

11° les frais supplémentaires versés par le ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale dans le cadre des modalités d'application des mesures actives du ministre financées par le Fonds de développement du marché du travail;

12° les prestations versées en vertu du programme «Aide aux parents pour leurs revenus de travail» prévu à la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale;

Malgré le paragraphe 2 du deuxième alinéa, le montant du loyer de base mensuel ne peut être moindre que le montant du loyer de base mensuel mentionné au bail du logement de l'année précédente. De plus, le paragraphe 1 du deuxième alinéa ne s'applique que si l'occupant 1 était partie au bail du logement de l'année qui précède.

Les règles relatives au calcul d'un loyer de base moindre, en application des deuxième et troisième alinéas, ne s'appliquent qu'à la demande de l'occupant 1 et uniquement si elles permettent de diminuer le loyer de base qui aurait autrement été à payer. Une telle demande, si elle est acceptée, ne peut être faite qu'une seule fois par la même personne auquel cas, le calcul du loyer du logement qu'elle occupe est établi en tenant compte de ces règles mais seulement pour les 3 périodes de baux consécutives calculées à partir de la date où la demande a pris effet. Malgré ce qui précède, dans le cas d'un nouveau locataire dont le premier bail est d'une durée de moins de 12 mois, les règles relatives au calcul du loyer de base moindre s'appliquent alors pour les 4 périodes consécutives de baux calculées à partir de la date où la demande a pris effet.

Si l'occupant 2 est un enfant du chef de ménage ou de son conjoint, les revenus mensuels de cet occupant considérés pour déterminer le loyer de base ne peuvent excéder 350 \$ si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans et 698 \$ s'il est âgé de 21 à 24 ans.

Les sommes mentionnées au paragraphe 2 du deuxième alinéa et au cinquième alinéa sont ajustées au 1^{er} mars de chaque année selon l'indice des prix à la consommation pour les logements en location établi, pour le mois de décembre précédent, par Statistique Canada pour la Ville de Montréal. Ces sommes, ainsi ajustées, sont arrondies au dollar le plus près. La Société d'habitation du Québec informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.

D. 523-2001, a. 6.

7. Les revenus mensuels de chacun des occupants 1 et 2 sont déterminés en effectuant les opérations suivantes:

1° additionner ses revenus annuels établis conformément aux articles 3 et 4;

2° le cas échéant, soustraire un montant correspondant à 10% du montant de ses revenus de travail annuels;

3° diviser par 12 le résultat obtenu.

D. 523-2001, a. 7.

8. Malgré l'article 6, le loyer de base ne peut être inférieur au loyer minimum de base apparaissant à l'annexe 1, lequel est établi en fonction de la situation du ménage. Ce loyer minimum est déterminé, lors de la conclusion du bail ou de sa reconduction, en fonction de la composition du ménage, du fait que les personnes qui composent ce ménage bénéficient ou non de prestations d'aide sociale ou d'allocations de solidarité sociale en vertu de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1) et, dans le cas où l'occupant 1 ou, le cas échéant, chacun des occupants 1 et 2 reçoivent de telles prestations, du fait qu'ils présentent ou non des contraintes à l'emploi au sens de cette loi.

L'enfant majeur aux études, considéré à charge au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles, est, aux fins de l'application de l'annexe 1, considéré comme un enfant dans la composition du ménage.

Les loyers minimums de base prévus à l'annexe 1 sont majorés au 1^{er} mars de chaque année d'un montant correspondant à 25% du montant total d'augmentation, pour l'année civile précédente, des prestations d'aide sociale ou d'allocations de solidarité sociale en vertu de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles selon la situation des ménages. Il en est de même à l'égard des loyers minimums applicables dans le cas où au moins un des occupants ne reçoit pas de prestations en vertu de cette loi; dans ce cas, la majoration correspond à 25% du montant total d'augmentation de la prestation de base d'aide sociale ou d'allocation de

solidarité sociale prévue, selon la situation du ménage, par la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles. Ces loyers, ainsi ajustés, sont arrondis au quart de dollar le plus près. La Société informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.

D. 523-2001, a. 8.

9. Le loyer de base déterminé conformément à l'article 6 ou 8, selon le cas, comprend les coûts du chauffage et de l'eau chaude ainsi que les taxes municipales et scolaires.

Il comprend également la fourniture d'une cuisinière ou d'un réfrigérateur dans le cas d'un bail en vigueur le 31 décembre 1984 ou dans le cas d'un bail en vigueur après cette date si l'espace prévu dans le logement ne permet pas d'installer une cuisinière et un réfrigérateur de 765 mm de largeur chacun.

Outre les coûts prévus au premier alinéa, le loyer de base d'une chambre, dans une maison de chambres dont au moins 4 chambres sont louées ou offertes en location, comprend également le coût de l'électricité.

D. 523-2001, a. 9.

10. La contribution prévue à l'article 5 correspond, pour chaque personne indépendante autre que celle identifiée comme occupant 2, à 25% des revenus mensuels de chacune de ces personnes, jusqu'à concurrence de la somme de 88 \$ par personne.

Cette somme est ajustée au 1^{er} mars de chaque année selon l'indice des prix à la consommation pour les logements en location établi, pour le mois de décembre précédent, par Statistique Canada pour la Ville de Montréal. Cette somme, ainsi ajustée, est arrondie au quart de dollar le plus près. La Société informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.

Les revenus mensuels de chaque personne indépendante visée au premier alinéa sont déterminés en divisant par 12 ses revenus annuels établis conformément aux articles 3 et 4.

D. 523-2001, a. 10.

11. Les ajustements visés à l'article 5 qui sont ajoutés au loyer de base sont, selon le cas:

1° pour la consommation d'électricité à l'exclusion du chauffage et de l'eau chaude, 34,05 \$ dans le cas d'un studio, 38,60 \$ dans le cas d'un logement d'une chambre à coucher et 4,55 \$ pour chaque chambre à coucher additionnelle;

2° 5 \$ pour chaque climatiseur dont le logement est équipé;

3° 5 \$ si le locataire dispose d'un stationnement extérieur sans prise de courant;

4° 10 \$ si le locataire dispose d'un stationnement extérieur muni d'une prise de courant;

5° 20 \$ si le locataire dispose d'un garage ou d'un stationnement intérieur;

6° pour tout stationnement additionnel fourni à un locataire, 20 \$ pour un stationnement extérieur, 30 \$ pour un stationnement muni d'une prise de courant et 50 \$ pour un garage ou stationnement intérieur.

Les montants prévus au paragraphe 1 sont ajustés au 1^{er} mars de chaque année selon le taux d'ajustement des tarifs d'Hydro-Québec, appliqué l'année précédente, pour la fourniture d'électricité à des fins résidentielles. Ces sommes ainsi ajustées sont arrondies au vingtième de dollar le plus près. La Société

informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.

D. 523-2001, a. 11.

12. Le loyer de base d'un logement visé par le Programme de supplément au loyer est réduit:

1° si le coût des taxes d'eau et de cueillette des ordures ménagères relatives à ce logement n'est pas inclus dans le prix du loyer, d'un montant égal à 1/12^e du coût total de ces taxes à payer pour l'année financière qui précède la date du début du bail;

2° si le coût du chauffage du logement n'est pas compris dans le prix du loyer, d'un montant égal à 57,75 \$ dans le cas d'un studio et d'un logement d'une chambre à coucher, de 62,85 \$ dans le cas d'un logement de 2 chambres à coucher, de 68,15 \$ dans le cas d'un logement de 3 chambres à coucher et de 83,90 \$ dans le cas d'un logement de plus de 3 chambres à coucher;

3° si le coût de l'eau chaude utilisée n'est pas inclus dans le prix du loyer, d'un montant égal à 11,80 \$ dans le cas d'un studio et d'un logement d'une chambre à coucher, de 12,95 \$ dans le cas d'un logement de 2 chambres à coucher, de 14,20 \$ dans le cas d'un logement de 3 chambres à coucher et de 15,80 \$ dans le cas d'un logement de plus de 3 chambres à coucher.

Les montants prévus au paragraphe 2 et 3 sont ajustés au 1^{er} mars de chaque année selon le taux d'ajustement des tarifs d'Hydro-Québec appliqué l'année précédente, pour la fourniture d'électricité à des fins résidentielles. Ces sommes ainsi ajustées sont arrondies au vingtième de dollar le plus près. La Société informe le public du résultat de l'ajustement annuel au moyen d'un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* ou par tout autre moyen qu'elle estime approprié.

D. 523-2001, a. 12.

13. Pour chaque cuisinière ou réfrigérateur que le locateur fait défaut de fournir à un locataire conformément au deuxième alinéa de l'article 9, un montant de 1,50 \$ par appareil est soustrait du loyer de base.

D. 523-2001, a. 13.

14. Le bail est d'une durée de 12 mois.

Toutefois, un bail conclu en cours d'année avec un nouveau locataire ou un locataire visé à l'article 1990 du Code civil peut être conclu pour une durée, selon le cas:

1° de moins de 12 mois, si les revenus considérés pour la détermination du loyer applicable pour ce bail et ceux qui pourraient être considérés pour sa reconduction ne se réfèrent pas à la même année civile;

2° de plus de 12 mois sans toutefois excéder 23 mois, si les revenus considérés pour ce bail et ceux qui pourraient être considérés pour sa reconduction se réfèrent à la même année civile.

D. 523-2001, a. 14.

15. Les frais d'utilisation d'une lessiveuse ou d'une sècheuse mise à la disposition des locataires d'un logement, autre qu'un logement subventionné par la Société en vertu du Programme de supplément au loyer, sont de 0,75 \$ par utilisation.

D. 523-2001, a. 15.

16. Dans le cas où un logement subventionné est un logement appartenant à une coopérative, le locataire non-membre de celle-ci est tenu d'assumer les frais inhérents à cette qualité. Toutefois, ces frais ne peuvent

excéder 10% du loyer calculé conformément à l'article 5 sans toutefois tenir compte des ajustements prévus à l'article 12.

D. 523-2001, a. 16.

17. Un locataire à qui est attribué un logement à loyer modique et qui doit acquitter un loyer sur le marché locatif privé ou public est exempté du paiement du loyer du logement ainsi attribué tant que la résiliation prévue à l'article 1974 ou à l'article 1995 du Code civil, selon le cas, n'a pas pris effet. Toutefois, cette exemption de paiement ne peut excéder une période de 3 mois.

D. 523-2001, a. 17.

18. Aux fins de la conclusion du bail ou de sa reconduction, le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour la détermination du loyer. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur.

En tout temps, le locataire est tenu d'informer le locateur lorsqu'il y a ajout d'occupant et ce, dans un délai d'un mois de l'arrivée du nouvel occupant.

S'il y a ajout d'occupant entre la date de réception des renseignements visés au premier alinéa et la date de la conclusion du bail ou de sa reconduction, selon le cas, ces nouveaux occupants sont considérés pour la détermination du loyer prévu à l'article 5.

D. 523-2001, a. 18.

19. Lors de la reconduction d'un bail, si aucun changement dans la composition du ménage n'est intervenu par rapport à celle considérée pour la détermination du loyer applicable pour le bail précédent, le locateur peut d'office, aux fins de la détermination du loyer applicable pour le bail reconduit, indexer les revenus apparaissant au bail précédent d'un montant équivalent à l'indexation réelle des prestations effectuée l'année précédente par les autorités compétentes à le faire. Cette indexation automatique peut être faite pour une période n'excédant pas 3 années consécutives et pour un locataire ou un occupant, selon le cas:

1° qui ne reçoit que la pension de sécurité de la vieillesse et le supplément de revenu garanti maximal;

2° qui est prestataire en vertu de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1) et qui reçoit, selon le cas, une allocation pour contrainte temporaire à l'emploi, lorsque celle-ci est versée à une personne de 55 ans ou plus, ou une allocation de solidarité sociale en raison de contrainte sévère à l'emploi;

3° qui reçoit une rente de retraite ou une rente de conjoint survivant en vertu de la Loi sur le régime de rentes du Québec (chapitre R-9) et qui est âgée de 65 ans ou plus.

Dans ces cas, les dispositions prévues au premier alinéa de l'article 18 ne s'appliquent pas, à moins d'une demande expresse du locateur à cet effet. Toutefois, un locataire ou un occupant visé aux paragraphes 1, 2 ou 3 du premier alinéa qui, en cours d'année, bénéficie d'une nouvelle source de revenus ou d'une modification au type d'allocation reçue en application de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles est tenu d'en informer le locateur dans le mois qui suit un tel changement.

D. 523-2001, a. 19.

20. Le loyer que doit payer le locataire qui demande une réduction de loyer motivée par une diminution de revenu ou un changement dans la composition du ménage est établi sur la base du revenu présumé de tous les occupants pour la période pour laquelle la réduction est accordée.

Dans tous les cas, le loyer de base ne peut être inférieur au loyer minimum de base déterminé conformément aux dispositions prévues à l'article 8, établi sur la base de la situation présumée du ménage pour la période pour laquelle la réduction est accordée.

La demande de diminution de loyer doit être accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.

Aucune demande entraînant, sur une base mensuelle, une réduction de loyer inférieure à 10,00 \$ ne peut être accordée.

Le locateur doit, dans un délai de 30 jours de la date du dépôt de la demande et des pièces justificatives, informer le locataire de sa décision.

D. 523-2001, a. 20.

21. Le loyer établi conformément à l'article 20 a effet depuis le mois qui suit le dépôt de la demande et demeure en vigueur pour la période que fixe le locateur, laquelle peut être de 1 à 6 mois sans toutefois excéder la date de reconduction du bail.

À l'échéance de cette période, le loyer au bail antérieur est rétabli à moins que le locataire ne justifie qu'il peut bénéficier d'une prolongation de la réduction pour une nouvelle période.

Lorsque la diminution de revenu revêt un caractère de permanence, la diminution de loyer doit, malgré le premier alinéa, être accordée pour la durée restante du bail.

D. 523-2001, a. 21.

22. Malgré l'article 6, le taux de loyer d'un locataire, à la date de l'acquisition par le locateur de l'immeuble dans lequel il habite, est augmenté de 1% lors de la première reconduction du bail et de 2% lors de chacune des reconductions subséquentes, jusqu'à ce qu'il atteigne 25% si le logement devient un logement à loyer modique.

D. 523-2001, a. 22.

23. Le présent règlement ne s'applique pas aux logements appartenant à la Société et situés au nord du 55^e parallèle et desservant le milieu inuit.

D. 523-2001, a. 23.

24. Le présent règlement remplace le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (D. 251-92, 92-02-26) et abroge le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (D. 159-90, 90-02-14).

D. 523-2001, a. 24.

25. Le présent règlement entre en vigueur le 21 août 2001. Il reçoit application pour tout bail conclu ou reconduit à compter de cette date.

Toutefois, pour un bail en cours le 21 août 2001, dont le loyer de base a été calculé en considérant les revenus gagnés par un enfant du chef de ménage ou de son conjoint âgé de 18 à 20 ans, l'article 8 du présent règlement ne s'applique pas lors de la reconduction de ce bail et, le cas échéant, lors des reconductions subséquentes jusqu'à ce que cet enfant atteigne l'âge de 21 ans, si:

1° aucun changement dans la composition du ménage n'est intervenu par rapport à celle considérée aux fins du bail précédent;

2° cet enfant demeure l'occupant 2 aux fins de la détermination du loyer de base applicable pour le bail reconduit;

3° l'application de l'article 8 du présent règlement entraîne pour le ménage une hausse du loyer minimum de base tel que déterminé en vertu de l'article 2 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (D. 251-92, 92-02-26).

Dans ce cas, le loyer minimum de base applicable pour le bail reconduit est celui déterminé en application de l'article 2 précité.

D. 523-2001, a. 25.

ANNEXE 1

LOYER MINIMUM DE BASE

Selon la composition du ménage et selon que l'occupant 1 ou les occupants 1 et 2 reçoivent ou non des prestations d'assistance-emploi en vertu de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1) (*Loyer indexé*)

L'OCCUPANT OU LES OCCUPANTS SONT PRESTATAIRES DE L'ASSISTANCE-EMPLOI

SANS ENFANT

Nombre d'occupants	Loyer minimum
1 adulte	161,75 \$
2 adultes et plus	248,50 \$

AVEC ENFANTS

Occupant 1 et occupant 2, s'il y a lieu, sont sans contraintes à l'emploi

Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus
1 adulte	223 \$	253,25 \$
2 adultes et plus	278,75 \$	302,75 \$

Occupant 1 et occupant 2, s'il y a lieu, ont des contraintes temporaires à l'emploi

Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus
1 adulte	256,50 \$	286,75 \$
2 adultes et plus	336,50 \$	360,50 \$

Un des occupants est sans contrainte et l'autre a des contraintes temporaires à l'emploi

Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus
-------------------------	-----------------	--------------------------

2 adultes et plus	309,25 \$	333,25 \$
-------------------	-----------	-----------

Un des occupants a des contraintes sévères à l'emploi

Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus
-------------------------	-----------------	--------------------------

1 adulte	316,25 \$	347,50 \$
----------	-----------	-----------

2 adultes et plus	411,25 \$	436 \$
-------------------	-----------	--------

Au moins un des occupants est non prestataire de l'assistance-emploi

Nombre d'enfants

Nombre d'adultes	0	1	2 et +
-------------------------	----------	----------	---------------

1 adulte	161,75 \$	223 \$	253,25 \$
----------	-----------	--------	-----------

2 adultes et plus	248,50 \$	278,75 \$	302,75 \$
-------------------	-----------	-----------	-----------

D. 523-2001, Ann. 1.

MISES À JOUR
D. 523-2001, 2001 G.O. 2, 3023
L.Q. 2016, c. 25, a. 45

