

AVIS IMPORTANT

Cette modification intègre, à titre informatif, les modifications apportées par le *Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer*, (2025) 157 G.O. II, 6890, lesquelles entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2026. **Il ne s'agit pas d'une version officielle.** L'auteur se dégage de toute responsabilité quant à l'exactitude de son contenu. Le lecteur doit se référer aux sources officielles pour toute utilisation dans un contexte juridique.

chapitre T-15.01, r. 2.

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.).

D. 738-85; D. 454-94, a. 1.

SECTION I

DÉFINITIONS ET APPLICATION

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

«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;

«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;

«logement comparable»: un logement équivalent, dans le même immeuble ou dans un immeuble équivalent, doté de services, accessoires et dépendances comparables et situé dans un environnement comparable;

«loyer»: le prix mensuel de la jouissance d'un logement avec ses services, accessoires et dépendances, même s'ils font l'objet d'un contrat distinct du bail;

«loyer de faveur»: le loyer d'un logement qui est inférieur au loyer habituellement payé pour celui de logements comparables, dans l'une des situations suivantes:

1^o le locataire est un parent, allié ou employé du locateur;

2^o le locateur est ou était le soutien du locataire;

3° le logement est situé dans un immeuble transmis par succession et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée;

4° le locateur est un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec;

«loyer estimé»: le loyer évalué par rapport à celui de logements comparables, s'il s'agit d'un logement;

1° inoccupé;

2° occupé par le locateur ou sa famille;

3° occupé par un employé dont le travail concerne l'immeuble;

4° utilisé pour l'exploitation de l'immeuble;

«période de référence»:

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

2° pour les baux se terminant entre le 1^{er} janvier et le 31 mars: l'avant-dernière année civile précédant le terme du bail;

«période précédente»: la période de 12 mois consécutifs qui précède la période de référence;

«revenus»: les loyers et, le cas échéant, les loyers estimés d'un immeuble pour le dernier mois de la période considérée, multipliés par 12, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble durant la période de référence;

«service»: un service autre que celui dont le prix est exigible à la pièce ou au moment de chaque utilisation;

«terme du bail»: la date précédant le début de la période pour laquelle le loyer est à fixer.

D. 738-85, a. 1; D. 505-95, a. 1; D. 1506-97, a. 1; D. 1455-2025, a. 1.

2. Le présent règlement s'applique à un logement visé par l'article 1892 du Code civil, aux lieux assimilés à un logement au sens de cet article, de même qu'à leurs services, accessoires et dépendances.

D. 738-85, a. 2; D. 505-95, a. 2.

SECTION II

DÉTERMINATION DU LOYER D'UN LOGEMENT

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° 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 du 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 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.

D. 738-85, a. 3; D. 454-94, a. 2; D. 1506-97, a. 2; D. 1045-2023, a. 1; D. 1455-2025, a. 2.

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.

D. 1506-97, a. 3; D. 1045-2023, a. 2; D. 1455-2025, a. 2.

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.

D. 738-85, a. 4; D. 1506-97, a. 4; D. 1455-2025, a. 2.

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° le pourcentage visé au paragraphe 1° 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° le pourcentage visé au paragraphe 1° 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.

D. 454-94, a. 3; D. 1506-97, a. 4; D. 1455-2025, a. 2.

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.

D. 1455-2025, a. 2.

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

Si une dépense d'immobilisation ou une dépense visée au paragraphe 6° 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.

Aucune part n'est attribuable au logement à l'égard d'une dépense dans la mesure où celle-ci concerne un local loué à des fins non résidentielles.

D. 738-85, a. 5; D. 1430-85, a. 1; D. 1506-97, a. 5; D. 1455-2025, a. 3.

6. Si le loyer au terme du bail est un loyer de faveur, le tribunal détermine le loyer exigible en considérant celui habituellement payé pour des logements comparables.

D. 738-85, a. 6.

7. Si le loyer au terme du bail n'est pas mensuel, le tribunal détermine le loyer exigible sur la base de la période prévue au bail.

D. 738-85, a. 7.

SECTION III

RÉDUCTION ET RELÈVEMENT DU LOYER D'UN LOGEMENT

8. Le tribunal réduit le loyer exigible dans la mesure où le locateur a fait défaut durant les 12 mois précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer de maintenir la qualité des services ou de procurer l'usage d'un accessoire ou d'une dépendance de l'immeuble ou du logement concerné.

D. 738-85, a. 8; D. 1506-97, a. 6.

9. Le tribunal relève le loyer exigible dans la mesure où :

1° la réduction de loyer consentie par un locateur pendant les 12 mois précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer pour permettre au locataire d'effectuer à ses frais une réparation, une amélioration ou la mise en place d'un nouveau service s'avère supérieure aux dépenses encourues;

2° le locateur a remédié au défaut en raison duquel le loyer au terme du bail constitue un loyer réduit en vertu de l'article 8.

D. 738-85, a. 9; D. 1506-97, a. 7.

SECTION IV

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHAMBRES, MAISONS MOBILES ET TERRAINS DESTINÉS À L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE

10. Le tribunal détermine, réduit ou relève le loyer exigible pour une chambre, une maison mobile ou un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile suivant les dispositions applicables à un logement, compte tenu des adaptations nécessaires.

D. 738-85, a. 10.

11. Malgré l'article 5, la part attribuable à la chambre, à la maison mobile ou au terrain destiné à l'installation d'une maison mobile est établie eu égard au bénéfice lui résultant de la dépense concernée, dans la mesure où ce bénéfice peut être déterminé.

D. 738-85, a. 11; D. 1455-2025, a. 4.

12. Si la chambre est située dans un logement, le tribunal tient aussi compte, proportionnellement à la valeur de la chambre, du loyer du logement.

D. 738-85, a. 12.

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.

D. 1506-97, a. 8.

SECTION V DISPOSITIONS DIVERSES

13. Une dépense n'est prise en considération qu'une fois et le tribunal n'en tient compte que si elle est supportée par le locateur.

Lorsqu'une dépense d'immobilisation ou une dépense visée au paragraphe 6° 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° 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.

D. 738-85, a. 13; D. 1455-2025, a. 5.

14. (Abrogé).

D. 738-85, a. 14; D. 1506-97, a. 9.

15. En l'absence d'un renseignement nécessaire à la détermination du loyer conformément au présent règlement, le tribunal pallie cette absence en s'appuyant sur les renseignements pertinents dont il peut disposer.

D. 738-85, a. 15.

15.1. Le calcul du loyer établi en application du présent règlement est diminué au dollar le plus près, s'il comprend une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; il est augmenté au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

D. 454-94, a. 4.

SECTION VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

16. *(Périmé).*

D. 738-85, a. 16.

17. Le présent règlement remplace le Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer (R.R.Q., 1981, c. R-8.1, r. 1).

D. 738-85, a. 17.

18. *(Omis).*

D. 738-85, a. 18.

19. *(Périmé).*

D. 1506-97, a. 10.

20. *(Périmé).*

D. 1506-97, a. 10.

ANNEXE 1

(Article 1)

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

1° 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° 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° Maçonnerie :

- a) Rejointement des briques;
- b) Réparation des fissures et délamination;

4° Menuiseries extérieures :

- a) Remplacement ou réparation majeure des portes ou des fenêtres détériorées;
- b) Réparation majeure des cadres ou des seuils;

5° Drainage et fondations :

- a) Remplacement ou installation de drains français;
- b) Étanchéisation des fondations;

6° 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° 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° Revêtements intérieurs :

- a) Réfection ou remplacement des planchers;
- b) Réfection ou peinture des murs ou des plafonds;

3° 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° Ajout ou amélioration de l'insonorisation entre unités;

5° 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° Ajout d'isolant dans les murs, la toiture ou les planchers;

2° Remplacement ou amélioration du système de chauffage ou de climatisation;

3° Énergie renouvelable :

- a) Installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques;
- b) Installation de bornes de recharge de véhicules électriques;

4° 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.

D. 738-85, Ann. 1; D. 562-86, a. 1; D. 1047-87, a. 1; D. 688-88, a. 1; D. 528-89, a. 1; D. 344-90, a. 1; D. 519-91, a. 1; D. 673-92, a. 1; D. 580-93, a. 1; D. 454-94, a. 5; D. 825-94, a. 1; D. 505-95, a. 3; D. 692-96, a. 1; D. 337-97, a. 1; D. 1045-2023, a. 3; D.1455-2025, a. 7.