

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.). (MAJ 2023-01-01)

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.

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 (5e 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;

13° les allocations d'aide à l'emploi versées au cours d'une année civile à une personne qui participe à des mesures actives du ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, jusqu'à concurrence d'un montant de 1 560 \$ par personne.

Sont assimilés à des frais supplémentaires visés au paragraphe 11, les montants que verse le ministre dans le cadre de la mesure «Supplément de retour au travail» financée par le Fonds de développement du marché du travail.

3. Les revenus considérés aux fins du présent règlement sont les sommes gagnées au cours de l'année civile qui précède la date du début de bail par chacune des personnes qui composent le ménage.

4. Sont déduits des revenus considérés en application de l'article 3, pour chacune des personnes qui composent le ménage:

1° la somme versée par cette personne à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent;

2° les frais d'hospitalisation ou d'hébergement dans un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre

d'hébergement et de soins de longue durée ou un centre de réadaptation visé à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) défrayés par cette personne, sauf les frais reliés à l'occupation d'une chambre privée ou semi-privée;

3° le montant des dépenses d'exploitation que cette personne encourt pour gagner un revenu de biens ou un revenu provenant d'un travail autonome ou de l'exploitation d'une entreprise à l'exclusion de tout montant relatif à une déduction pour amortissement ou à une allocation du coût en capital.

Le montant visé au paragraphe 3 ne peut être déduit que des revenus d'exploitation de la personne.

5. Le loyer d'un logement est déterminé en fonction du nombre de personnes qui composent le ménage, de leurs revenus respectifs ainsi qu'en considération des services et équipements offerts.

Ce loyer est égal à la somme du loyer de base déterminé conformément à l'article 6 ou 8, selon le cas, et, le cas échéant, des contributions établies à l'article 10 et des ajustements prévus aux articles 11, 12 et 13.

Le loyer à payer est arrondi au dollar le plus près.

6. Le loyer de base correspond à 25% du total des revenus mensuels de chacun des occupants 1 et 2 déduction faite, d'un montant correspondant à 2% du montant de leurs revenus de travail annuels, établis en tenant compte de la réduction prévue au paragraphe 2 de l'article 7, sans excéder 30 \$.

Toutefois, un loyer de base moindre peut être déterminé lorsque l'un de ces occupants déclare des revenus de travail, des allocations d'aide à l'emploi ou les deux et qu'il ne reçoit pas de prestations versées en vertu de la Loi sur la sécurité de la vieillesse (L.R.C. 1985, c. O-9). Le loyer de base est alors égal au moins élevé:

1° du montant du loyer de base mensuel prévu au bail de l'année qui précède et majoré de 50 \$;

2° d'un montant, selon le cas, de **569 \$** pour l'occupant 1 et de **634 \$** pour les occupants 1 et 2.

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 **376 \$** si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans et **747 \$** 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 1er 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.

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.). (MAJ 2023-01-01)

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.

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 1er 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.

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.

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 **94.50 \$** par personne.

Cette somme est ajustée au 1er 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.

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, 34.75 \$ dans le cas d'un studio, 39,40 \$ dans le cas d'un logement d'une chambre à coucher et 4,65 \$ 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 1er 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.

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 **58.90 \$** dans le cas d'un studio et d'un logement d'une chambre à coucher, de **64.05 \$** dans le cas d'un logement de 2 chambres à coucher, de **69.45 \$** dans le cas d'un logement de 3 chambres à coucher et de **85.60 \$** 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 **12.05 \$** dans le cas d'un studio et d'un logement d'une chambre à coucher, de **13.25 \$** dans le cas d'un logement de 2 chambres à coucher, de **14,50 \$** dans le cas d'un logement de 3 chambres à coucher et de **16.10 \$** dans le cas d'un logement de plus de 3 chambres à coucher.

Les montants prévus au paragraphe 2 et 3 sont ajustés au 1er 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.

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.

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.

(chapitre S-8, a. 86, 1^{er} al, par. g et 2^e al.). (MAJ 2023-01-01)

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

(chapitre S-8, a. 86, 1^{er} al, par. *g* et 2^e al.). (MAJ 2023-01-01)

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

Nombre d'occupants		Loyer minimum	
1 adulte		177,00 \$	
2 adultes et plus		268,00 \$	
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	238,25 \$	268,50 \$	
2 adultes et plus	298,25 \$	322,25 \$	
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	273.25 \$	303.50 \$	
2 adultes et plus	358.75 \$	382.75 \$	
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	333.25 \$	354.25 \$	
Un des occupants a des contraintes sévères à l'emploi			
Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus	
1 adulte	336.75 \$	368 \$	
2 adultes et plus	438.00 \$	462.75 \$	
Au moins un des occupants est non prestataire de l'assistance-emploi			
	Nombre d'enfants		
Nombre d'adultes	0	1	2 et +
1 adulte	177,00 \$	238.25 \$	268,50 \$
2 adultes et plus	268,00 \$	298,25 \$	322,25 \$