

Modifications réglementaires

DÉCEMBRE 2025

- **Fixation de loyer**
- **Avis de modification du bail**
- **Formulaires de bail**

RÈGLEMENT SUR LES CRITÈRES DE FIXATION DE LOYER

MODIFICATIONS

Critères de fixation

Désormais, les critères réglementaires utilisés par le Tribunal pour fixer les loyers sont les suivants :

1. Pourcentage de base pour le loyer

- Indexation du loyer selon l'**IPC général pour le Québec** (moyenne sur trois ans).
- Si des services rattachés à la personne sont offerts à des aînés, la portion du loyer correspondant à ces services est indexée selon l'**indicateur de coût pour les services de soins de santé** (moyenne sur trois ans).

2. Taxes municipales et taxes scolaires

- Un ajustement supplémentaire peut être accordé si l'augmentation des taxes municipales et de services ou des taxes scolaires excède le pourcentage applicable de base pour le loyer.

3. Assurances

- Un ajustement supplémentaire peut être accordé si l'augmentation des assurances excède le pourcentage applicable au loyer.

4. Dépenses d'immobilisation

- Un ajustement supplémentaire peut être accordé si des dépenses d'immobilisation ont été effectuées au cours de la période de référence.

Le pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation est de 5 %.

Des exemples de dépenses d'immobilisation sont prévus à l'annexe I du Règlement.

- Les aides gouvernementales accordées au locateur pour des dépenses d'immobilisation ou de nouvelles dépenses récurrentes découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance sont prises en compte.

Le Tribunal tient aussi compte de la fin ou de la variation de l'aide survenue au cours de la période de référence.

Mesure transitoire

Le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* continue de s'appliquer, tel qu'il se lisait avant le 1^{er} janvier 2026, aux demandes dont l'**avis de modification du bail a été donné avant le 1^{er} janvier 2026**. Il en est de même pour les demandes de réajustement de loyer devant prendre effet avant le 1^{er} janvier 2026.

Ancienne méthode de calcul	Nouvelle méthode de calcul
Demandes dont l'avis a été donné avant le 1 ^{er} janvier 2026	Demandes dont l'avis est donné à compter du 1 ^{er} janvier 2026

Date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2026

AVIS DE MODIFICATION DU BAIL

MODIFICATION

Nouveau contenu obligatoire

Services rattachés à la personne même du locataire

L'avis de modification du bail d'un logement doit dorénavant **préciser** le montant ou le pourcentage correspondant à **l'augmentation de la partie du loyer afférente au coût des services** offerts par le locateur **qui se rattachent à la personne même du locataire**.

Cette modification s'applique aux avis transmis **à compter du 1^{er} janvier 2026**, dans tous les cas où des services rattachés à la personne même du locataire sont prévus au bail.

Un modèle d'avis de modification de bail adapté à cette situation sera disponible sur le site Web du Tribunal à compter du 1^{er} janvier 2026.

Date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2026

En rappel

L'avis de modification de bail doit également indiquer :

- le **nouveau loyer proposé** ou le montant de l'**augmentation**, en dollars ou en pourcentage du loyer en cours ou à fixer par le Tribunal;
- la **durée** proposée du bail, s'il y a modification de celle-ci;
- **toute modification** à une autre condition du bail;
- le **texte obligatoire** ci-dessous, prévu à l'annexe I du *Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification de bail*.

Texte obligatoire

1. Le locataire qui reçoit cet avis a le choix entre trois réponses :

- 1^o J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications;
- 2^o Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail;
- 3^o Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail.

Le locataire qui refuse les modifications ou qui a l'intention de quitter le logement à la fin du bail doit en aviser le locateur dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

2. Le refus des modifications proposées oblige toutefois le locataire à quitter le logement à la fin du bail dans les cas suivants (art. 1945 et 1955 C.c.Q) :

- 1^o La section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail indique que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre;
- 2^o La section du bail relative aux restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail indique que le logement est situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins.

Dans ce dernier cas, si le bail a été conclu après le 20 février 2024 et que l'immeuble était prêt à l'usage auquel il est destiné après cette date, le locateur doit également, pour invoquer la restriction au droit à la fixation du loyer à l'encontre du locataire, indiquer au bail le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation.

3. Si le locataire refuse les modifications proposées, telle une augmentation de loyer, le locateur peut, dans le mois de la réception de l'avis de refus, s'adresser au Tribunal pour faire fixer le loyer ou faire statuer sur toute autre modification du bail.

Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du Tribunal. Si le locateur ne s'adresse pas au Tribunal dans le mois suivant le refus, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes autres conditions.

Les frais liés à la demande du locateur sont à sa charge. Le Tribunal a toutefois la discrétion d'ordonner au locataire de rembourser ces frais, notamment lorsque le Tribunal accorde une augmentation au moins égale à celle demandée par le locateur dans l'avis de modification du bail et que celui-ci avait, avant le dépôt de son recours, permis au locataire d'avoir accès aux données pertinentes afin de prendre une décision éclairée sur l'augmentation.

FORMULAIRES DE BAIL OBLIGATOIRES

MODIFICATIONS

Mise à jour des formulaires

Certaines sections du bail ainsi que les mentions légales qui s'y trouvent ont été revues à la lumière des récents changements législatifs et réglementaires.

Notamment :

- Le bail en établissement d'enseignement devient le **bail d'un logement destiné à une personne aux études**;
- De nouvelles clauses sont prévues aux formulaires de bail :
 - clause relative au **droit de fumer**;
 - indication du loyer maximal que le locataire pourra exiger dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt à l'usage pour lequel il est destiné, pour les immeubles nouvellement bâtis ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent (**section F** du formulaire régulier);
 - avis au nouveau locataire lorsque le logement était vacant dans les douze mois précédant le début du bail (**section G** du formulaire régulier).
- L'information juridique intégrée aux formulaires de bail tient compte des dernières modifications apportées aux droits et obligations des parties en vertu de la loi.

Version électronique des formulaires de bail

Les formulaires de bail sont désormais offerts en format électronique sur une **plateforme gouvernementale** sécurisée et facile à utiliser.

Cette plateforme permet la gestion entièrement numérique du processus de conclusion d'un bail, tout en vous offrant :

- un parcours interactif, étape par étape;
- des infobulles et annotations explicatives pour vous aider à bien comprendre les renseignements à fournir;
- des formulaires à jour intégrant toutes les modifications législatives et réglementaires en vigueur.

Indexation du coût des formulaires de bail

Le coût d'un formulaire de bail est désormais de 2,99 \$ plus taxes.

Mesure transitoire

Les **formulaires de bail imprimés** qui étaient déjà en vente avant le 1^{er} janvier 2026 pourront être utilisés pendant une période d'un an à compter de cette date. Ces formulaires demeurent au coût antérieurement prévu, soit de 1,99 \$ plus taxes.

Des **annexes d'ajustement aux exigences légales**, lesquelles reflètent les modifications apportées aux formulaires de bail, sont disponibles gratuitement sur le site Web du Tribunal. Celles-ci peuvent être jointes aux anciennes versions des formulaires afin que tous aient accès à l'information la plus à jour à même leur bail.

Date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2026