

chapitre I-8.3, r. 4

Règlement sur la tarification des services rendus par la Société québécoise des infrastructures

*Loi sur les infrastructures publiques
(chapitre I-8.3, a. 157 et 158).*

Ce règlement est remplacé (Le conseil d'administration de la Société a adopté un nouveau règlement non publié à la Gazette Officielle du Québec). Cependant l'article 17 demeure applicable jusqu'à ce qu'il soit abrogé, remplacé ou modifié par la Société, voir N.I. 2024-01-01.



Ce règlement portait auparavant la désignation alphanumérique suivante: chapitre S-17.1, r. 3.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	
DÉFINITIONS.....	1
CHAPITRE II	
RÈGLES DE TARIFICATION.....	2
CHAPITRE III	
CALCUL DES LOYERS.....	5
CHAPITRE IV	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE TARIFICATION.....	10
CHAPITRE V	
RÉGIME DE RESPONSABILITÉ.....	17
CHAPITRE VI	
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	18

ANNEXE 1

CHAPITRE I

DÉFINITIONS

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

«aménagement»: travaux réalisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un édifice en vue d'adapter l'espace aux besoins spécifiques d'un client;

«client»: tout ministère ou organisme public visé par l'article 19 de la Loi ainsi que tout organisme ayant convenu de traiter avec la Société selon les modalités du présent règlement;

«réparation majeure»: ensemble des travaux et des dépenses reliés au maintien de l'intégrité physique d'un immeuble ou de son habitabilité visant à permettre qu'un immeuble continue d'être utilisé aux fins pour lesquelles il a été conçu sans perte d'avantage;

«coût de la vacance»: le coût résultant du manque à gagner de la non-occupation des immeubles; il s'établit non seulement pour les immeubles que la Société loue d'un tiers mais aussi pour ceux dont elle est propriétaire;

«espace spécialisé»: espace principalement destiné à des fins autres que bureau, entrepôt ou atelier; ou situé au nord du 51^e parallèle ou en dehors des territoires municipalisés, ou principalement utilisé en tant que laboratoire, palais de justice, centre de détention, poste de la Sûreté du Québec ou centre des transports, ou encore tout espace construit, modifié ou loué pour les besoins spécifiques d'un client;

«exploitation»: ensemble des travaux et des dépenses devant être supportés par la Société, notamment pour exploiter; gérer, entretenir, faire les réparations mineures, nettoyer, surveiller, chauffer, climatiser, ventiler, éclairer le terrain et l'édifice;

«frais du gestionnaire»: dépenses de gestion de la Société dont l'imputation directe aux services rendus n'est pas autrement effectuée;

«loyer mensuel d'espace»: montant correspondant à la somme des loyers de base, taxes et exploitation;

«Société»: Société québécoise des infrastructures;

«valeur marchande»: montant établi par la Société et correspondant au plus élevé des montants suivants soit, la valeur aux livres de l'immeuble soit, sa valeur déterminée par un évaluateur qualifié;

«vocation»: affectation originelle ou première d'un immeuble selon un classement déterminé à cette fin.

D. 880-95, a. 1; D. 281-96, a. 1; D. 233-99, a. 1; D. 83-2005, a. 1; D. 400-2011, a. 1.

CHAPITRE II

RÈGLES DE TARIFICATION

2. L'occupation d'un immeuble par un client est faite en considération d'un loyer mensuel payable le premier jour de chaque mois comprenant les loyers de base, taxes, exploitation et aménagement de même que des frais du gestionnaire.

D. 880-95, a. 2; D. 83-2005, a. 2.

3. Dans le cas d'un immeuble comprenant plusieurs types d'espaces, les loyers sont calculés pour chaque type d'espace.

D. 880-95, a. 3.

4. La Société peut réviser le loyer de base, de taxes ou d'exploitation d'un client lorsqu'il y a erreur ou omission ou que les services sont modifiés à la demande du client.

D. 880-95, a. 4; D. 281-96, a. 2.

CHAPITRE III

CALCUL DES LOYERS

5. Le loyer de base des immeubles que la Société loue d'un tiers est établi par vocation, puis révisé à tous les 3 ans, en fonction notamment, des coûts de base devant être payés par la Société, des coûts d'amortissement et d'intérêt des projets d'amélioration et des projets de réparation majeure payés par la Société au locateur au prorata d'occupation et amorti selon la période la plus courte entre la durée restante du bail et la durée de vie prévue du projet, ainsi que du coût de la vacance et de toutes dépenses provenant de circonstances exceptionnelles, ou d'autres frais, et ce, déduction faite des revenus y afférents à l'égard de tous les éléments qui précèdent.

Le loyer de base des immeubles dont la Société est propriétaire s'établit, par vocation, puis il est révisé à tous les 3 ans en fonction notamment, des coûts d'amortissement, et d'intérêt reliés à l'immeuble et à la réparation majeure de celui-ci (sauf pour les immeubles à vocation «bureau» et «entrepôt»), ainsi que du coût de la vacance et de toutes dépenses provenant de circonstances exceptionnelles, ou d'autres frais, et ce, déduction faite des revenus y afférents à l'égard de tous les éléments qui précèdent.

En ce qui concerne les immeubles à vocation non spécialisée «bureau» et «entrepôt» dont la Société est propriétaire, les coûts d'amortissement et d'intérêt reliés à l'immeuble et à la réparation majeure de celui-ci sont facturés à l'ensemble de la clientèle occupant de tels espaces à vocation non spécialisée au prorata de la valeur marchande des espaces occupés par ces clients.

De plus, le loyer de base des immeubles nouvellement acquis ou construit est établi, puis révisé lors de la révision triennale afin de récupérer les coûts d'amortissement et d'intérêt calculés au taux de financement à long terme prévu par le ministre des Finances.

Lorsque la Société effectue, à la demande du client, des travaux augmentant la valeur aux livres de l'immeuble, le loyer de base est ajusté, puis révisé lors de la révision triennale afin de récupérer les coûts d'amortissement et d'intérêt calculés au taux de financement à long terme prévu par le ministre des Finances.

D. 880-95, a. 5; D. 281-96, a. 3; D. 233-99, a. 2; D. 83-2005, a. 3; D. 400-2011, a. 2; D. 373-2012, a. 1.

6. Le loyer de taxes est établi, puis révisé lors de la révision triennale, en fonction des coûts de taxes devant être payés par la Société.

D. 880-95, a. 6; D. 281-96, a. 4.

7. Le loyer d'exploitation est établi, puis révisé lors de la révision triennale, en fonction des coûts d'exploitation devant être payés par la Société.

D. 880-95, a. 7; D. 281-96, a. 5; D. 83-2005, a. 4; D. 400-2011, a. 3.

8. Le loyer d'aménagement est établi en multipliant le prix de l'aménagement par le facteur mensuel de remboursement du capital et des intérêts. Les intérêts sont composés mensuellement et calculés au taux de

financement à long terme prévu annuellement par le ministre des Finances. Le prix et les modalités de paiement d'un aménagement sont établis conformément à l'annexe 1.

D. 880-95, a. 8.

9. *Des frais du gestionnaire sont ajoutés au loyer mensuel d'espace du client.*

D. 880-95, a. 9; D. 281-96, a. 6; D. 233-99, a. 3; D. 83-2005, a. 5; D. 400-2011, a. 4.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE TARIFICATION

10. *La Société peut mettre fin à l'entente d'occupation d'un client 3 mois après la réception d'une demande écrite d'annulation ne comportant aucune condition en autant que l'espace rétrocédé forme un ensemble ainsi réutilisable ou aliénable.*

La Société peut également, dans le cas des espaces spécialisés, mettre fin partiellement à une entente d'occupation 3 mois après la réception d'une demande écrite d'annulation ne comportant aucune condition en autant que le client assume, outre les frais de transformation ou de disposition de l'espace, ceux, de relocalisation du nouveau client et que la solution immobilière proposée par la Société soit retenue et appliquée.

Lorsqu'un client rétrocède la totalité ou une partie d'un terrain sur laquelle aucun bâtiment n'est érigé, la Société peut modifier l'entente d'occupation d'un client à la date de la vente, la mise en vente étant sujette à l'engagement par le client de décontaminer, à ses frais, le terrain rétrocédé. De plus, le terrain rétrocédé doit être réutilisable et aliénable. Le client doit aussi payer les frais de transformation ou de disposition du terrain.

Un client qui quitte un espace avant l'échéance du loyer des aménagements doit acquitter le solde en capital dû sur ces aménagements.

D. 880-95, a. 10; D. 233-99, a. 4; D. 83-2005, a. 6; D. 400-2011, a. 5.

11. *(Abrogé).*

D. 880-95, a. 11; D. 233-99, a. 5.

12. *Un client, qui effectue une demande de services, doit défrayer les coûts assumés par la Société lesquels devront faire l'objet d'une entente préalable avec le client.*

D. 880-95, a. 12.

13. *Lorsque la Société loue temporairement à un tiers un espace inclus dans l'entente d'occupation d'un client, un crédit, égal à la différence entre les loyers ainsi perçus et les frais de location de la Société, lui est accordé.*

D. 880-95, a. 13.

14. *Si un client demande à la Société d'en reloger un autre pour satisfaire ses nouveaux besoins en espace, il doit assumer, en plus du loyer mensuel d'espace pour tous ses besoins, le coût de l'aménagement du client relogé. La Société peut cependant considérer des arrangements différents.*

D. 880-95, a. 14; D. 83-2005, a. 7.

15. *La Société peut appliquer une tarification préférentielle lorsqu'elle le juge opportun afin de permettre l'utilisation optimale du parc immobilier gouvernemental et générer des économies.*

D. 880-95, a. 15; D. 233-99, a. 6.

16. *La Société peut exiger du client le paiement d'intérêts aux taux en vigueur en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002) pour le paiement de loyer et de services lorsque des retards dans les paiements du client sont constatés.*

D. 880-95, a. 16.

16.1. *La Société peut, au lieu de fixer les loyers mensuels d'espace ainsi que les frais du gestionnaire d'un client pour 3 ans, les ajuster annuellement suivant un pourcentage qui reflète l'évolution des dépenses de la Société pour ces 3 années.*

D. 83-2005, a. 8.

CHAPITRE V

RÉGIME DE RESPONSABILITÉ

17. *Le client assume seul la responsabilité et est tenu de réparer tout préjudice corporel ou matériel, quelle qu'en soit la cause, subi par qui que ce soit et survenu dans ou à un immeuble, sauf le préjudice subi par la Société et résultant des services qu'elle fournit.*

Le client traite toute réclamation qui en découle et tient la Société indemne.

La Société assume seule la responsabilité de tout préjudice matériel causé à un immeuble et résultant des services qu'elle fournit.

Le client avise immédiatement la Société, par écrit, de tout préjudice corporel ou matériel survenus à ou dans l'immeuble.

D. 880-95, a. 17.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

18. *(Omis).*

D. 880-95, a. 18.

19. *(Omis).*

D. 880-95, a. 19.

ANNEXE 1

(a. 8)

PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT D'UN AMÉNAGEMENT

1. Le prix d'un aménagement comprend notamment le coût des travaux, du déménagement et de la signalisation, les frais de financement intérimaire, les honoraires de réalisation, les frais de déplacement et les frais d'administration.

Ce prix est convenu entre la Société et le client et, le cas échéant, révisé suite à l'appel d'offres lorsque le coût des travaux d'aménagement varie de plus de 10% eu égard au prix convenu.

Les coûts reliés à toute modification demandée par le client sont ajoutés au prix d'un aménagement.

2. Le prix de l'aménagement d'un immeuble neuf ou entièrement rénové est calculé comme suit:

Poste de Sûreté du Québec et centre de détention: 30% du coût du projet;

Palais de justice: 25% du coût du projet;

Autres immeubles: Par un estimateur qualifié selon la spécificité du projet.

3. Le prix d'un aménagement est entièrement facturé au client à la date de livraison des locaux et est payable sous forme de loyer.

Le prix d'un aménagement inférieur à 25 000 \$ est payable sur une période maximale de 2 ans, celui qui se situe entre 25 000 \$ et 400 000 \$ est payable sur une période de 5 ans et celui supérieur à 400 000 \$ est payable sur une période de 15 ans. De plus, le client ne peut acquitter le solde en capital du prix de l'aménagement avant l'échéance saufs'il obtient l'autorisation écrite du Secrétariat du Conseil du trésor.

D. 880-95, Ann. 1; D. 233-99, a. 7; D. 373-2012, a. 2.

MISES À JOUR

D. 880-95, 1995 G.O. 2, 2977

D. 281-96, 1996 G.O. 2, 1932

D. 233-99, 1999 G.O. 2, 876

D. 83-2005, 2005 G.O. 2, 744

L.Q. 2010, c. 31, a. 175

D. 400-2011, 2011 G.O. 2, 1613

D. 373-2012, 2012 G.O. 2, 2209 et 2603

L.Q. 2013, c. 23, a. 164