

La Presse


PUBLIREPORTAGE

MONTREAL,
SAMEDI
17 FÉVRIER 1990

LOYERS 1990

VOYONS
CLAIR
DANS TOUT
ÇA !

BEHA

Québec 

LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

Cher lecteur, chère lectrice,

J'aurais bien aimé, cette année, que notre cahier spécial prenne la forme d'un beau gros valentin en chocolat, joliment coloré à l'extérieur et riche de renseignements à l'intérieur. Ça aurait été ma façon de vous dire qu'à la Régie, on vous aime bien, qu'on pense à vous en cette période de renouvellement des baux et de négociation des ajustements de loyer et que nous sommes, de tout cœur, prêts à vous aider.

Mais hélas, ce n'est pas si simple! Dois-je vous rappeler que la Régie a, comme la plupart des ministères et organismes gouvernementaux, une direction des communications qui veille, entre autres, au grain... ou plutôt à l'image.

Devant ma suggestion du beau valentin, elle s'est insurgée!

- Comment? Envoyer un valentin qui arrivera trois jours en retard? De quoi confirmer les préjugés les plus ancrés, les plus coriaces — et les préférés des animateurs de «lignes ouvertes» — que des fonctionnaires «ça ne peut jamais faire les choses à temps»!

- Et si nos propriétaires et locataires envoyaient leurs avis en retard de deux ou trois jours, eux? Vous seriez d'accord?

- Et puis, un valentin, ça fait féminin! Ça fait pas tribunal!...

Il y a longtemps que je n'avais vu cette équipe aussi agitée!

Je me heurtais à un mur! Un véritable mur d'incompréhension, un mur de préjugés autant à l'endroit des animateurs de «lignes ouvertes» que des femmes, que des valentins. Un mur qui empêchait toute communication, tout échange d'information pertinente. Et tout ça, imaginez-vous, de la part d'une direction des communications!

Mais, de ce choc, jaillit la lumière!

Nous ferions un cahier spécial dont le thème visuel porterait précisément sur l'importance de détruire le mur de préjugés, d'ignorance, le mur de non-communication qui s'élève parfois, mine de rien, entre propriétaires et locataires (ou patrons et employés).

Nous croyons qu'en contribuant à détruire ce mur, nous pouvons enrichir les rapports entre propriétaires et locataires qui, somme toute, partagent souvent le même immeuble et ont, à toutes fins utiles, des intérêts convergents.

Le voilà ce cahier. Sans être un valentin, il n'est pas sans cœur. Je vous souhaite bonne lecture.

Louise THIBAUT

UN NOUVEAU BAIL OU UNE PROLONGATION?

VOUS ÊTES MÛR POUR CE QUI SUIT!

Le bail est un contrat de location conclu entre un propriétaire et un locataire pour définir leurs engagements respectifs concernant un logement.

Avant de conclure le contrat, prenez donc tout le temps qu'il faut pour bien vous comprendre, n'hésitez pas à poser des questions. C'est le moment ou jamais de tirer les choses au clair.

La **conclusion** du bail est le moment où les deux parties s'entendent sur les termes du contrat. C'est donc à ce moment que les responsabilités contractuelles commencent.

Après la conclusion, il est toujours préférable de mettre l'entente par écrit plutôt que de se contenter d'un bail verbal. C'est le moment de la **signature** du bail.

Pour mettre cette entente par écrit, la Régie vous recommande d'utiliser le formulaire de bail qu'elle met gratuitement à votre disposition dans ses propres bureaux, les caisses populaires, les bureaux de Communication-Québec, d'Accès Montréal et certaines succursales de la Banque Laurentienne du Canada.

Le bail et les documents qui l'accompagnent (règlement de l'immeuble s'il en existe un, avis, etc.) sont rédigés en français à moins qu'il n'y ait entente entre les parties pour qu'ils soient rédigés dans une autre langue.

Attention:

- S'il existe un règlement de l'immeuble, c'est **avant la conclusion** du bail qu'il faut le remettre à l'éventuel locataire. Sinon, celui-ci ne sera pas tenu de le respecter.

- Qu'il s'agisse d'un bail écrit ou d'un bail verbal, le propriétaire doit remettre au **nouveau** locataire un écrit indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, s'il y a lieu, le loyer qui a été fixé par la Régie du logement. On retrouve un exemple de cet avis dans le bail de la Régie.

- Dans le cas d'un bail écrit, le propriétaire a **10 jours** après sa conclusion pour en remettre une copie à son locataire.

- Dans le cas d'un bail verbal, le propriétaire a **10 jours** après sa conclusion pour remettre au locataire un document indiquant ses nom et adresse et reproduisant les dispositions obligatoires du bail.

LA NON-PROLONGATION DU BAIL

Le **locataire** peut toujours ne pas renouveler son bail à condition d'en aviser son propriétaire par écrit, dans

les délais prévus (voir tableau à la page 3).

Pour le **propriétaire**, c'est plus difficile. Il n'y a que dans certains cas de décès et de sous-location qu'il peut le faire.

PAS DE CHANGEMENTS?

Si aucune des parties au bail ne souhaite en changer les modalités (conditions ou ajustement de loyer), ils n'ont aucun geste à faire: le bail est automatiquement prolongé aux mêmes conditions, y compris le loyer. À noter cependant que si le bail est de **plus de 12 mois**, il sera prolongé pour 12 mois seulement.

LE LOCATAIRE VEUT DES CHANGEMENTS?

La loi ne prévoit pas de telles situations. Aussi devrait-il s'adresser au propriétaire pour en discuter et tenter d'en venir à une entente.

La chose se fait couramment! Pourquoi pas vous? Rien ne vous sert de vous murer dans le silence. Votre propriétaire n'est pas nécessairement un mur d'incompréhension! Prenez-le d'assaut... mais gentiment.

LE PROPRIÉTAIRE VEUT DES CHANGEMENTS?

Le propriétaire qui désire apporter des modifications au bail (conditions, durée, loyer, etc.) le fait avec civilité, avec tous les égards qu'il doit à son client, le locataire, en avisant ce dernier par écrit dans les délais prévus par la loi (voir tableau à la page 3). Nous proposons à la page 4 un modèle de lettre que nous vous invitons à utiliser en n'en conservant que les éléments nécessaires dans les circonstances.

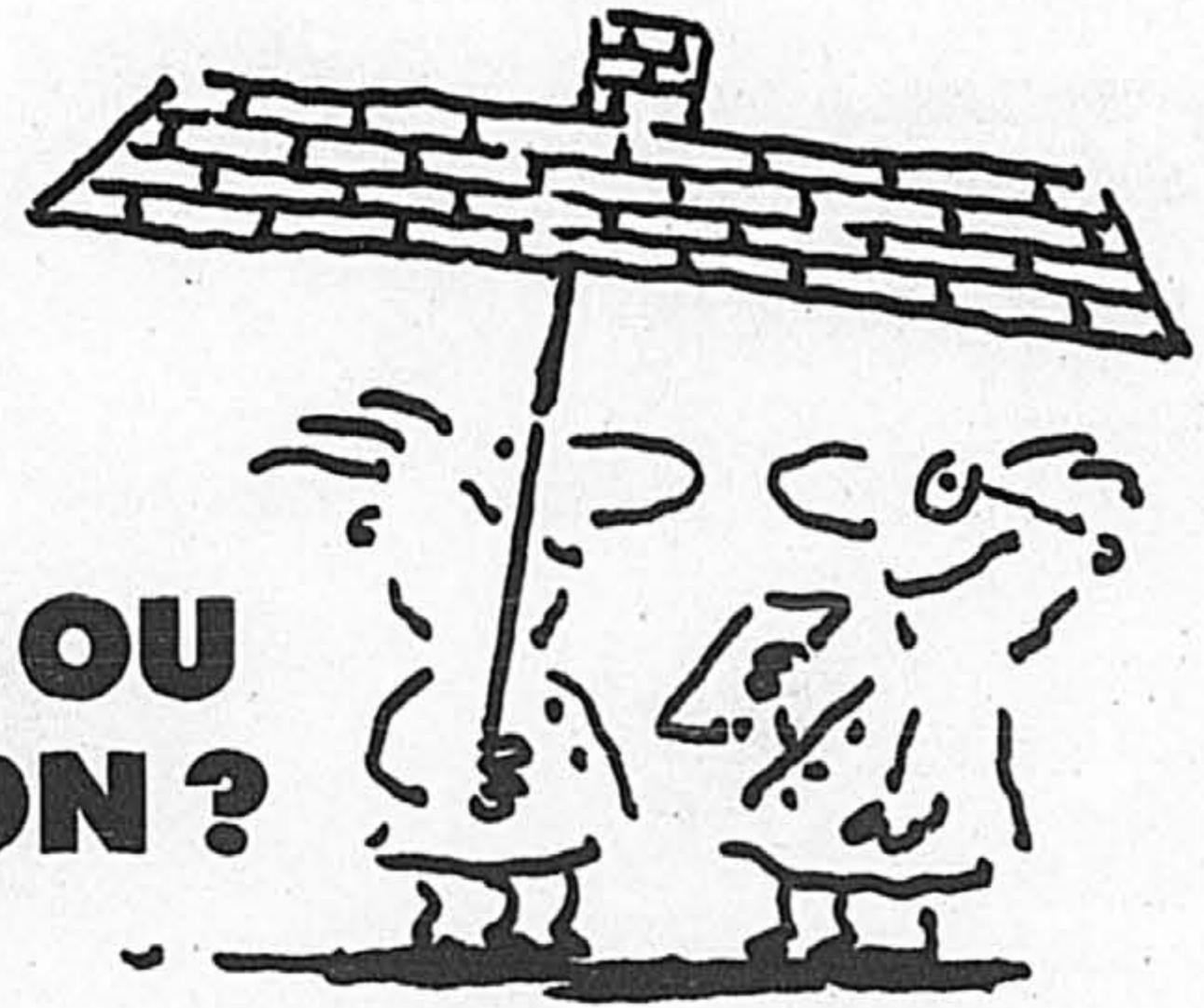
CELA APPELLE UNE RÉPONSE

Sur réception d'une gentille lettre l'avisant de modifications à son bail (loyer, durée, conditions particulières) le locataire se trouve devant trois possibilités:

1) s'il accepte le contenu de l'avis, il n'est pas tenu d'y répondre. Le bail sera renouvelé aux **nouvelles** conditions.

2) s'il refuse une, plusieurs ou toutes les modifications proposées, il doit alors en aviser son propriétaire par écrit dans le **mois de la réception de l'avis de ce dernier**. On trouvera à la page 4 une réponse type dont on conservera les éléments voulus. Le locataire n'a pas à déposer de demande à la Régie, cette démarche revenant, de par la loi, au propriétaire.

3) il peut décider de ne pas renouveler son bail. Dans ce cas, il doit en aviser, par écrit, son propriétaire dans le mois de la réception de l'avis (voir réponse type).



S'IL Y A REFUS, QUE FAIRE?

Si le propriétaire reçoit une réponse à son avis dans laquelle le locataire refuse une, plusieurs ou toutes les modifications demandées, il doit soit s'entendre à l'amiable avec lui — ce qui se fait couramment — soit déposer une demande à la Régie. Il a **un mois** à compter de la réception du refus pour le faire. S'il omet de le faire, le bail sera prolongé aux mêmes conditions.

Cependant, plutôt que de faire intervenir la Régie dans leur débat, locataire et propriétaire auront tout avantage à négocier sérieusement entre eux pour tenter de s'entendre. C'est plus simple, plus rapide, plus efficace et bien souvent plus satisfaisant pour les deux parties. C'est l'occasion ou jamais de pratiquer l'art de la communication, de la franchise, de la bonne foi. Et si vraiment vous n'y arrivez pas, pourquoi ne pas faire appel à la conciliation? (voir la petite annonce en page 7).

LOCATAIRE DANS UN IMMEUBLE DE MOINS DE CINQ ANS

Lors de la conclusion du bail, le propriétaire d'un immeuble de moins de cinq ans doit remettre au nouveau locataire un avis indiquant que, selon la loi, la Régie n'a pas juridiction pour fixer le loyer ou se prononcer sur les modifications au bail. Un exemple de cet avis fait partie du bail publié par la Régie.

Si un locataire, dans un tel immeuble, refuse l'ajustement de loyer ou toute autre modification demandée par le propriétaire, il n'a d'autre choix que de s'entendre à l'amiable avec lui ou, s'il n'y arrive pas, de quitter l'immeuble.

À noter: la Régie du logement n'a pas de juridiction sur les deux points mentionnés ci-dessus; elle peut toutefois se prononcer sur tout autre droit ou recours que fait valoir, en vertu de la loi, un propriétaire ou un locataire.

CAHIER SPÉCIAL
RÉGIE DU LOGEMENT
Hebdohec
Alain Brunet

Conception générale
et textes
Direction des communications
Régie du logement

Illustrations
Philippe Béha

Impression
T. R. Offset

Hebdohec
7, rue Saint-Jacques
Montréal (Québec)
H2Y 1K9
(514) 285-7319

ATTENTION

- Tout avis doit être écrit.
- Tout avis doit être écrit dans la même langue que le bail sinon l'avis risque d'être déclaré invalide.
- Conserver la preuve d'expédition et de réception car à moins que la date réelle ne soit prouvée, un avis ou une réponse à un avis est présumé envoyé ou reçu le jour de l'oblitération postale. Cependant, on devrait s'assurer de la réception effective du document à l'intérieur des délais prévus par la loi.

• MODES DE LIVRAISON

Envois postaux

Lorsqu'il s'agit d'envoyer par la poste un avis ou une réponse à un avis, il est toujours préférable d'utiliser soit le **courrier recommandé** soit la **poste certifiée**.

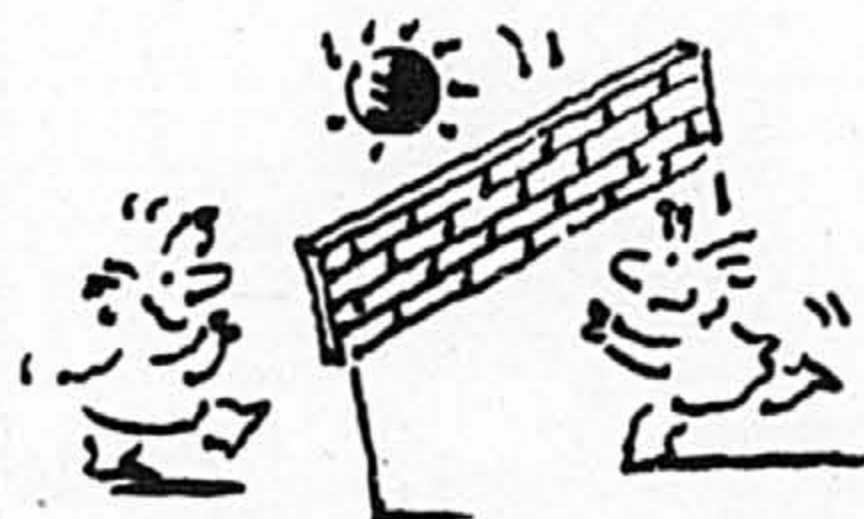
Le **courrier recommandé** permet de recevoir automatiquement un récépissé de recommandation (mise à la poste) et, sur demande, un avis de réception (carte rose).

La **poste certifiée** assure un accusé de réception automatique mais n'offre pas de preuve d'expédition.

À noter : À compter du 1^{er} avril, la **poste certifiée** est remplacée par le « **service signature** » qui permettra de recevoir un accusé de réception sur demande.

Remise de main à main

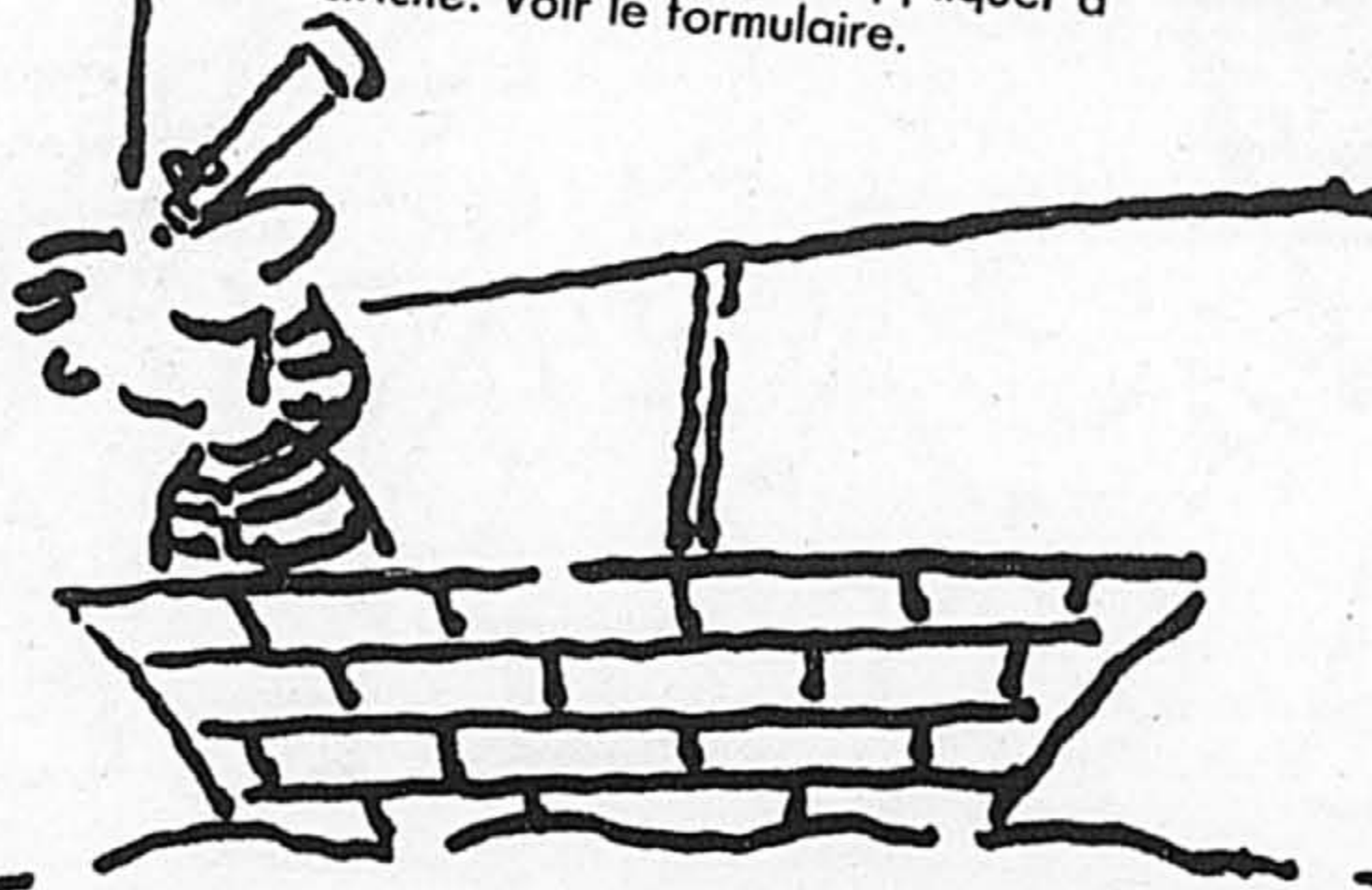
De tels documents peuvent également se remettre de main à main. On devrait alors faire signer un accusé de réception ou se faire accompagner d'un témoin.



INDICES D'AJUSTEMENT 1990*

Mazout	2,4 %
Gaz et autre sources d'énergie (bois, charbon, etc.)	- 0,3 %
Électricité ¹	4,5 %
Frais d'entretien	2,2 %
Frais de gestion	1,0 %
Revenu net	2,0 %
Ajustement pour travaux majeurs	11,4 %

¹ D'autres indices peuvent s'appliquer à l'électricité. Voir le formulaire.



LES INDICES D'AJUSTEMENT APPLICABLES À CERTAINES CATÉGORIES DE DÉPENSES

Chaque année, afin d'aider propriétaires et locataires à s'entendre sur un ajustement de loyer raisonnable, la Régie annonce les indices d'ajustement* qu'elle entend appliquer à certaines catégories de dépenses lorsqu'elle sera appelée à fixer un loyer. Vous retrouverez ces mêmes indices dans notre formulaire aux pages 6, 7 et 8.

*Ces indices, établis en fonction du marché, sont ceux proposés par la Régie. Ils sont sujets à l'approbation gouvernementale.

TABLEAUX DES DÉLAIS D'AVIS

Avis de modification au bail (loyer, durée, etc.)			
	Bail à durée fixe de 12 mois et plus	Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Bail à durée indéterminée
Délai d'avis du propriétaire	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail.	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail.	Entre 1 et 2 mois de la date à laquelle le contenu de l'avis prendra effet.
Délai de réponse du locataire	Dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire. Si le locataire ne répond pas , il est présumé avoir accepté le contenu de l'avis du propriétaire.		
Délai de contestation du propriétaire à la Régie	Dans le mois de réception de l'avis de refus du locataire.		

Avis de non-prolongation du bail par le locataire			
	Bail à durée fixe de 12 mois et plus	Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Bail à durée indéterminée
S'il n'a pas reçu un avis de modification au bail	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail.	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail.	Entre 1 et 2 mois de la date à laquelle le locataire entend y mettre fin.
S'il a reçu un avis de modification au bail	Dans le mois suivant la réception de cet avis.		

NE RESTEZ PAS BOUCHE BÉE DEVANT LE MUR DU SILENCE...
PRENEZ-LE D'ASSAUT EN FAISANT APPEL À

LA CONCILIATION : UNE ÉCHELLE DE VALEUR (NON DE SECOURS !)

Souvent, quand la chicane prend entre un propriétaire et son locataire sur une question de bail, ce ne sont pas les éclats de voix qui font du bruit. C'est le silence. Le silence de l'amertume, du « gars tanné ». Le silence du « j'ai mon voyage ». En somme, le silence éloquent de la non-communication.

Pourtant, il y aurait tant à se dire.

Mais l'orgueil, la susceptibilité, la difficulté d'articuler sa pensée, de trier les vrais problèmes des faux, de faire le premier pas... Ah! communiquer, c'est donc compliqué!

La Régie est bien d'accord avec vous. Et c'est précisément pour ça qu'elle a inventé la séance de conciliation.

La Régie n'est pas qu'un tribunal devant lequel on se fait « traîner ». C'est surtout et plutôt une petite boîte pleine de gens qui ne souhaitent vraiment que d'aider locataires et propriétaires à trouver, à inventer le meilleur moyen de s'entendre lorsque ça ne va plus. Et vous avez raison : le tribunal ce n'est pas nécessairement le meilleur moyen. Ce n'est surtout pas le seul.

À preuve, la séance de conciliation!

Voici comment ça se passe.

Un propriétaire et un locataire qui conviennent qu'ils ont un problème et ont tenté sans succès de le résoudre sont invités par la Régie à rencontrer un de ses agents de conciliation.

Si les deux sont d'accord, une rencontre

est vite organisée et là, avec la collaboration de notre agent, vous vous expliquez, simplement, entre vous.

L'agent n'est pas un arbitre. Il est plutôt une espèce de maçon à l'envers. Il est là, non pas pour prendre des décisions à votre place, ni pour vous imposer « sa »

solution ou celle de l'autre partie. Il est là pour vous aider à abattre le mur de la non-communication et à bâtir un pont! Voilà.

Parfaitement au courant de la loi, maîtrisant les techniques de communication et de résolution de

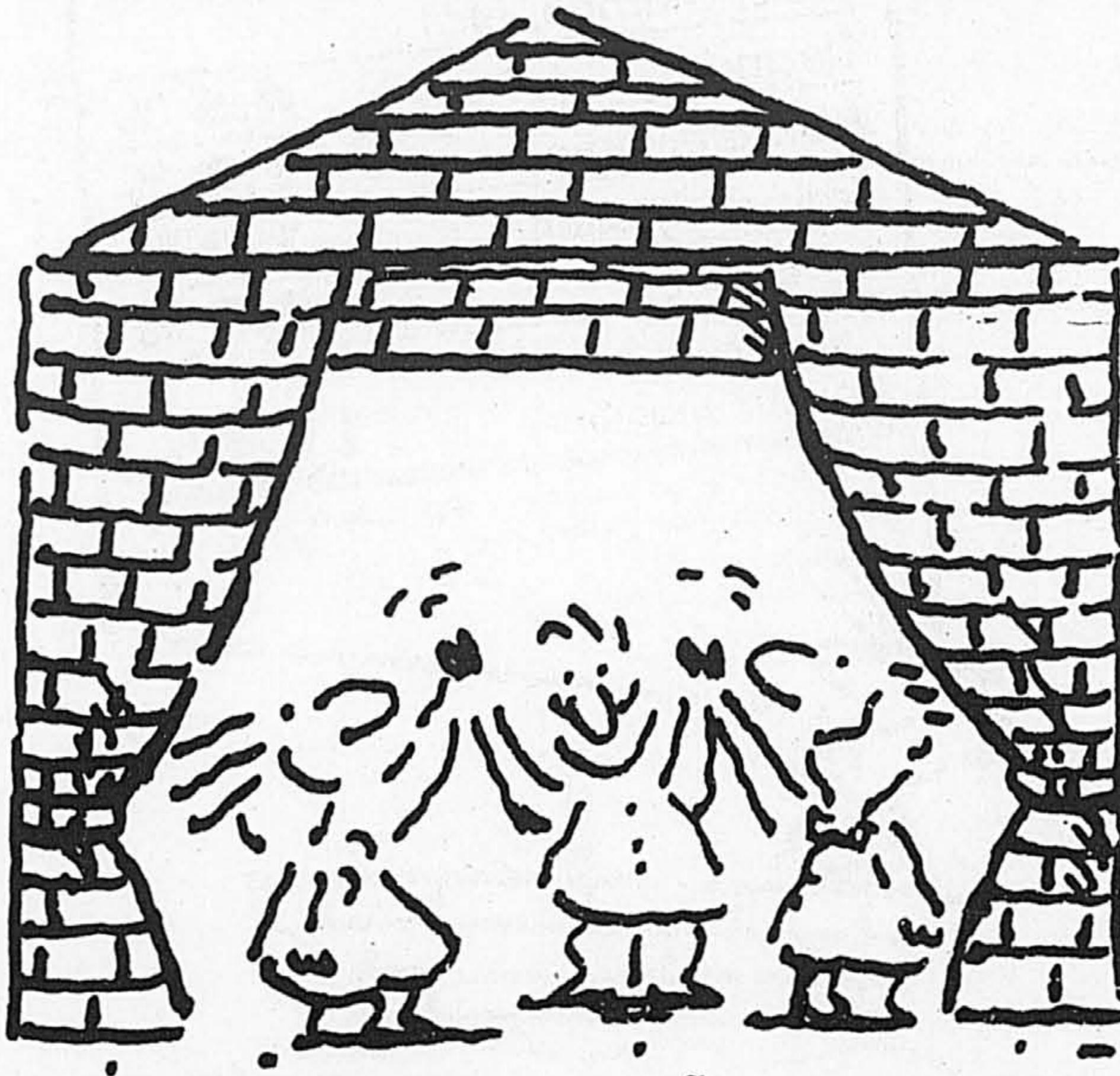
conflit, encadré par un code d'éthique sévère qui lui défend de prendre parti, il aide l'un et l'autre à communiquer, à se comprendre et à explorer des avenues de solutions acceptables.

On peut se retirer de la séance n'importe quand sans fournir d'explications. L'entente, si elle intervient en cours de séance, vous n'êtes pas obligé de la signer sur-le-champ. Vous pouvez vous donner le temps de réfléchir puisqu'en somme, il s'agit de votre décision, de votre entente. Pas de celle de la Régie.

Tout ce qu'une séance de conciliation demande pour réussir (ce qui arrive dans 70 pour cent des cas) c'est, primo, le désir de trouver une solution équitable; secundo, de la bonne foi de part et d'autre et, tertio, un minimum de confiance à l'endroit de l'agent de conciliation.

Certains voudront vous convaincre que la solution juridique est la seule valable. N'en croyez rien. Tous les locataires ne sont pas des imbéciles et tous les propriétaires ne sont pas des mange-petit. Les uns et les autres sont généralement des gens comme vous et moi: honnêtes, sympathiques, un peu timides, pressés de retrouver un climat serein, peu enclins au formalisme juridique, plutôt portés à s'entendre qu'à se chicaner, ayant une préférence pour les solutions négociées plutôt qu'imposées.

C'est pour vous et moi que la Régie a conçu son service de conciliation. L'essayer c'est...



MODÈLES* D'AVIS DE MODIFICATION AU BAIL ET DE RÉPONSE À UN TEL AVIS

AVIS DE MODIFICATION(S) AU BAIL

(Date) _____

(Nom et adresse du locataire)

Objet: modification(s) au bail

Madame, Monsieur,
Je vous avise que pour la période de prolongation de votre bail,
votre loyer actuel de _____ \$ sera porté à _____ \$ à compter
du _____ (date)

Je désire également vous aviser que votre bail sera modifié de la
façon suivante: (indiquer ci-après, s'il y a lieu, les changements
que vous désirez y apporter. Exemples: garage, chauffage, du-
rée du bail, etc.).

Votre bail sera prolongé du _____ au _____

Je suis à votre entière disposition pour toute rencontre, discus-
sion ou demande de renseignements sur le contenu de cette (ces)
modification (s) au bail.

(Signature du propriétaire)

(Adresse)

(Téléphone)

RÉPONSE À UN AVIS DE MODIFICATION(S) AU BAIL

(Date) _____

(Nom et adresse du propriétaire)

Objet: réponse à l'avis de modification(s) au bail

Madame, Monsieur,
En réponse à votre avis daté du _____ je vous
avise que

_____ j'accepte l'augmentation demandée.
_____ je refuse l'augmentation demandée.
_____ j'accepte la ou les autres modifications demandées.
_____ je refuse la ou les autres modifications demandées.
_____ je quitterai le logement à la fin du bail.

(S'il y a lieu)
Je suis disposé(e) à vous rencontrer, lorsque vous le jugerez à
propos, pour discuter des modifications que vous entendez ap-
porter au bail.

(Signature du locataire)

(Adresse)

(Téléphone)

* Pour les propriétaires et les locataires
qui ne se croient pas très forts en
rédaction...

COMMENT S'ENTENDRE SUR UN AJUSTEMENT DE LOYER RAISONNABLE EN 1990

Pour le logement situé au

(Adresse)

L'usage que font les parties du présent formulaire demeure leur responsabilité et ne saurait engager la Régie du logement si elle est appelée à fixer le loyer.

Le formulaire qui suit (pages 6 à 10) a pour but d'aider propriétaires et locataires à négocier un ajustement de loyer raisonnable en 1990. Son utilisation, fondée sur des données exactes discutées en toute simplicité, devrait dans la plupart des cas mener à une entente à l'amiable et favoriser des rapports harmonieux entre les parties. Notre document comporte deux parties. La **première partie** est le **formulaire de calcul** qu'un propriétaire devrait remplir s'il veut évaluer l'ajustement de loyer raisonnable applicable à un logement déterminé. Ce formulaire présente, de façon simplifiée, la méthode de calcul qu'applique la Régie du logement lorsqu'elle doit déterminer un ajustement de loyer.

La **seconde partie** reprend exactement le même formulaire mais en y ajoutant un exemple (celui de madame Grand'Maison) qui devrait aider le propriétaire à remplir la **première partie**.

LA MÉTHODE DE FIXATION DE LA RÉGIE

Pour un propriétaire, il peut sembler difficile d'évaluer l'augmentation de loyer qu'il entend demander à son locataire à l'occasion du renouvellement du bail.

La situation est presque identique pour le locataire qui va recevoir cette demande. Comment déterminer si la demande est raisonnable ou pas? Notre propos est d'éclairer l'un et l'autre.

En y regardant de plus près, l'on s'apercevra que la question est affaire de bon sens. La chose est si vraie que la grande majorité des propriétaires et des locataires québécois s'entend chaque année sur un nouveau loyer sans avoir recours à la Régie.

Cependant, si un locataire juge l'augmentation de loyer abusive et qu'il n'arrive pas à s'entendre avec son propriétaire, la Loi sur la Régie du logement lui permet d'obliger son propriétaire à aller justifier sa demande d'augmentation devant la Régie (le recours en fixation).

Lorsqu'elle est appelée à fixer un loyer, la Régie utilise une méthode établie par règlement. Elle se sert d'un ensemble d'indicateurs économiques qui permettent de tenir compte de l'effet des changements de prix sur les dépenses annuelles d'un immeuble. Elle considère ensuite les dépenses qui sont propres à chaque immeuble et à chaque logement. Elle tient compte enfin de la rentabilité du capital investi dans l'immeuble. Chaque ajustement est propre à un logement d'un immeuble. Elle ne fait donc que du **cas par cas**. Au Québec, un taux fixe, ça n'existe pas.

Voici les objectifs visés par cette méthode:

- Ajuster le loyer, proportionnellement pour chaque logement, selon la hausse ou la baisse des dépenses annuelles touchant l'immeuble au cours de l'année précédente (taxes, assurances, énergie, entretien, gestion). La période de référence court du 1er avril 1989 au 31 mars 1990.
- Ajuster le revenu net tiré de l'immeuble afin que son rendement demeure satisfaisant par rapport à d'autres placements.
- Rentabiliser le capital investi dans l'immeuble par l'exécution de travaux majeurs si les dépenses engagées l'ont été au cours de la période de référence, qui s'étend du 1er avril 1989 au 31 mars 1990.

La méthode de fixation considère le propriétaire comme un investisseur qui ne recherche pas un rendement excessif, mais qui a droit à une rémunération raisonnable sur son capital.

La méthode de calcul utilisée dans le formulaire ne tient compte — comme le ferait la Régie d'ailleurs — que des données objectives et chiffrables. Rien n'empêche toutefois les parties, tout en se servant de ces données dans leurs négociations, de prendre en considération d'autres facteurs plus personnels.

LA NÉGOCIATION

Une véritable négociation, pour qu'elle ait des chances d'aboutir, exige que le locataire et le propriétaire échangent les informations pertinentes. Le propriétaire doit porter à la connaissance de son locataire les données relatives à son immeuble, et le locataire doit les examiner de bonne foi. D'ailleurs, si la Régie est invitée à se prononcer en dernier ressort, elle exigera qu'on lui fournisse ces données avec factures à l'appui.

Ce sont précisément ces données que notre formulaire permet de déterminer puis de calculer.

LE FORMULAIRE

Version simplifiée de la méthode de calcul qu'emploie la Régie du logement pour fixer le loyer, notre formulaire se compose de trois sections.

La **section 1** permet d'établir le pourcentage d'ajustement de loyer qui est le résultat des **dépenses annuelles** (taxes, assurances, travaux d'entretien telle la peinture des balcons, etc.).

Il est bien possible que vous n'avez qu'à remplir la section 1 si le logement en question et l'immeuble dans lequel il est situé n'ont, ni l'un ni l'autre, fait l'objet de travaux majeurs (réfection du toit, pose de nouvelles fenêtres, rénovation complète de la cuisine, etc.).

La **section 2** servira, s'il y a lieu, à calculer la partie de l'ajustement de loyer résultant des **travaux majeurs** dont les dépenses auront été effectuées entre le 1er avril 1989 et le 31 mars 1990.

La **section 3** permet d'établir le pourcentage **total** d'ajustement de loyer si l'on a dû utiliser les sections 1 et 2.

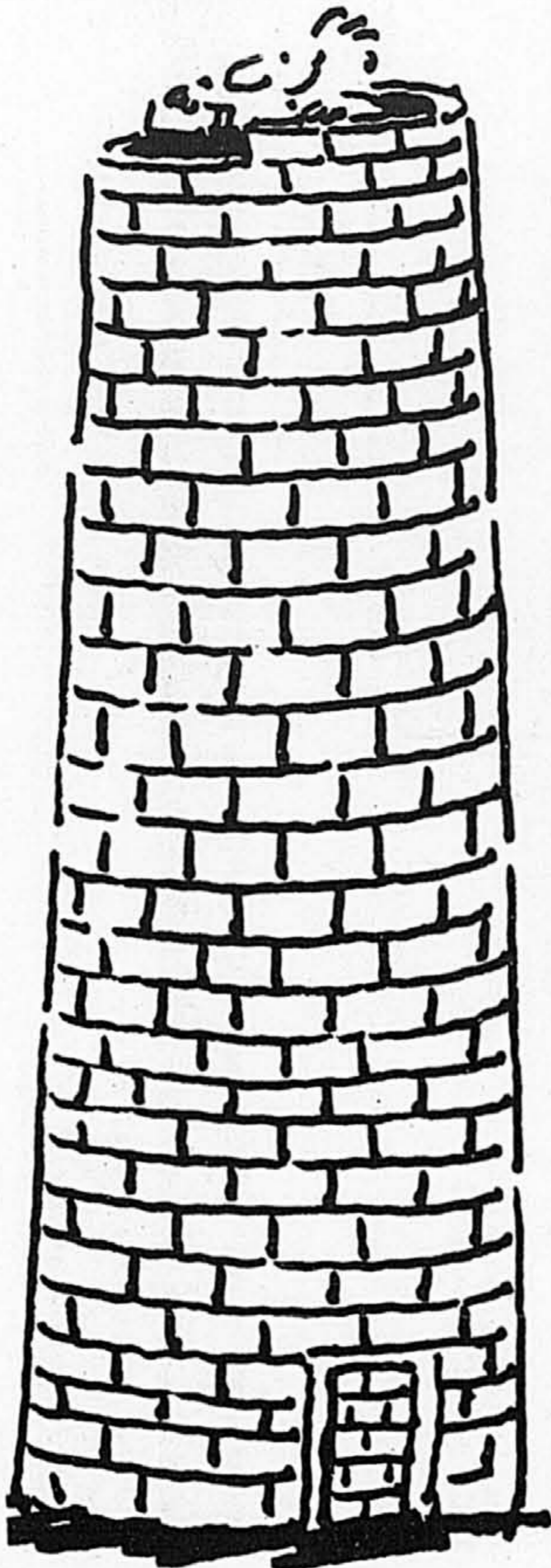
LE CAS DE MADAME GRAND-MAISON

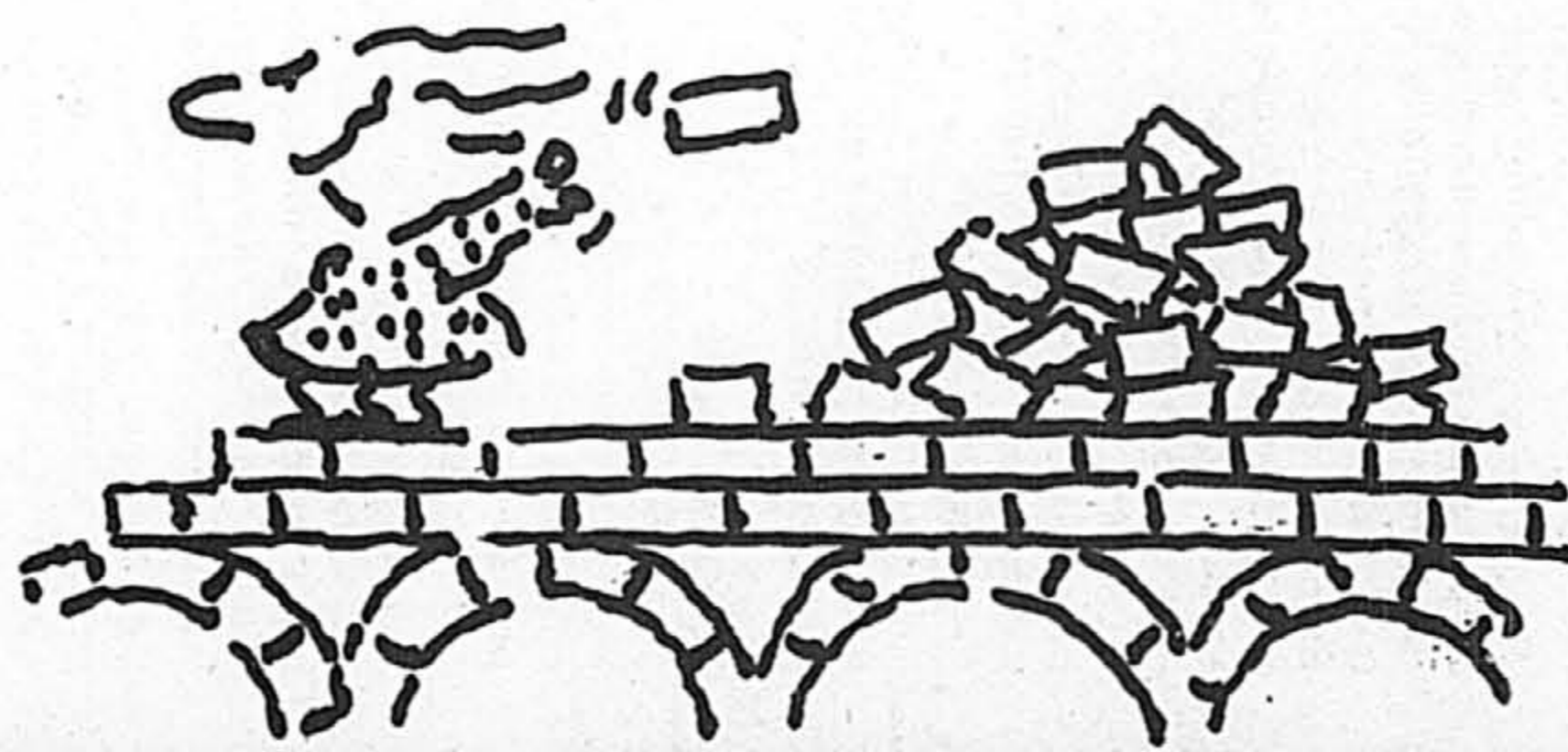
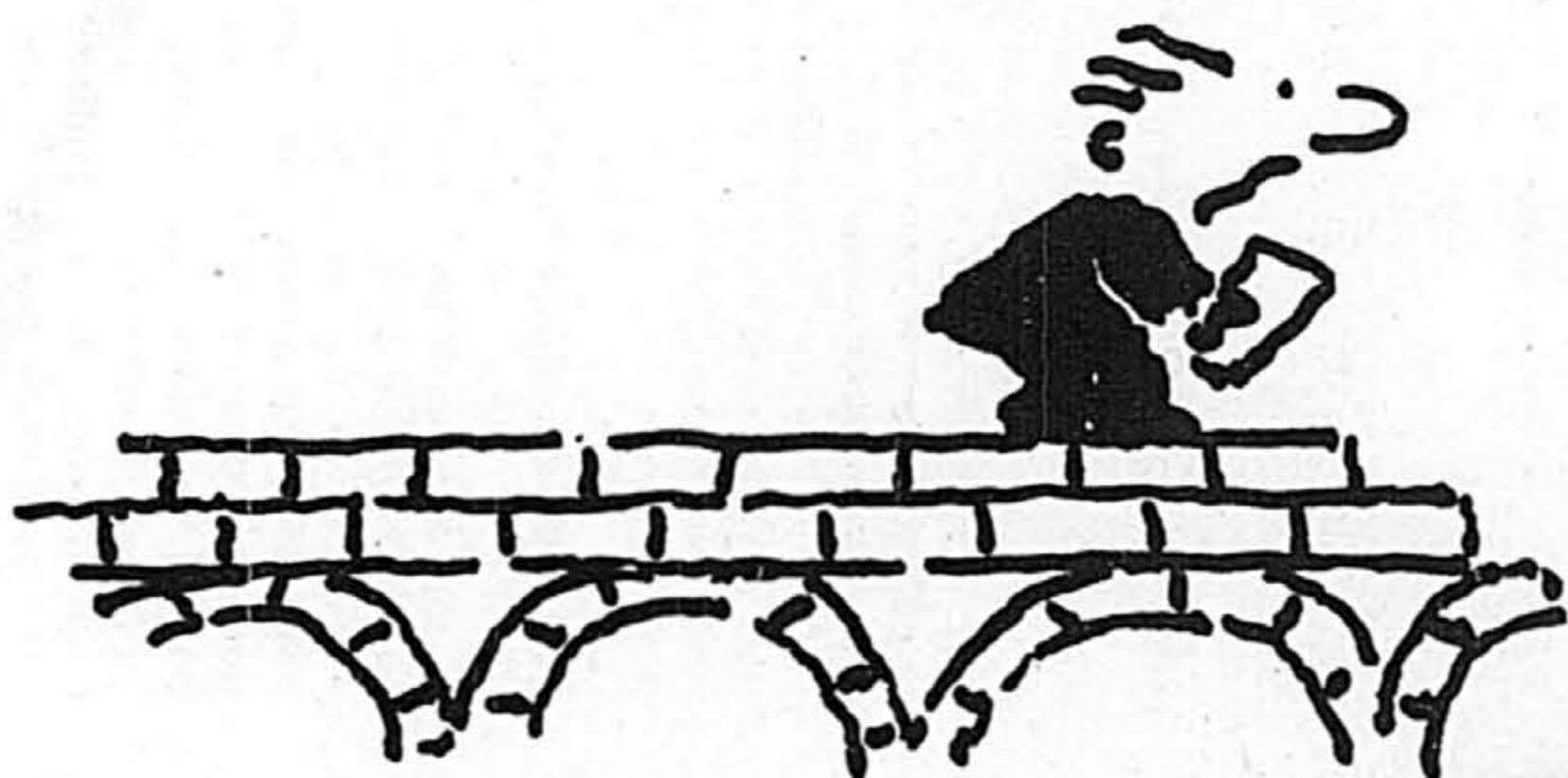
À moins que vous ne soyez familiarisé avec notre formulaire, nous vous invitons à prendre quelques minutes pour étudier le cas que nous vous fournissons à titre d'exemple (pages 9 et 10). Celui-ci est décrit sur un formulaire identique à celui que vous aurez à remplir et explique de façon simple le cheminement à suivre pour y arriver.

POUR VOUS AIDER D'AVANTAGE

Si, une fois le formulaire rempli et son contenu discuté avec votre locataire, vous n'arrivez toujours pas à vous entendre, vous pourrez faire une demande de fixation à la Régie. Mais pendant qu'elle suit son cours, pourquoi ne pas demander en même temps à la Régie de vous prêter gratuitement les services d'un de ses agents de conciliation? Plus de 70 pour cent des gens qui ont eu recours à leurs services se sont entendus à l'amiable!

Les ententes de gré à gré favorisent les relations harmonieuses! Ne l'oublions pas.





SECTION

1

CALCUL DE L'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES DÉPENSES ANNUELLES

QUELQUES DÉFINITIONS

LES FRAIS D'ENTRETIEN

Ce sont les dépenses faites en vue de maintenir la propreté, la qualité des services et le bon état de réparation d'un logement ou d'un immeuble.
 Ces dépenses visent donc :
 • les réparations courantes (ex. : réparation d'une fournaise défectueuse ou d'un balcon);
 • les frais de décoration ou de rafraîchissement (ex. : la peinture);
 • le coût du matériel ou des produits nécessaires (ex. : produits nettoyants, essence pour la tondeuse);
 • les salaires des employés permanents ou temporaires pour effectuer les travaux et pour entretenir la propreté de l'immeuble (ex. : plombier, électricien, concierge).
 Ces frais sont supportés par tous les locataires même si les travaux n'ont pas été effectués dans leur logement.

LES TRAVAUX MAJEURS (OU LES DÉPENSES D'IMMOBILISATION)

Il s'agit des frais qui, contrairement aux frais d'entretien, donnent une valeur accrue à l'immeuble (une plus-value). Ces frais doivent être assumés par les locataires qui ont bénéficié des travaux effectués dans leur logement (ex. : remplacement des fenêtres, rénovation de la cuisine, pose d'une moquette). Toutefois, si ces travaux profitent à tous les locataires ou touchent l'immeuble même (ex. : changement du système de chauffage, réfection du toit, installation d'une porte d'entrée), la dépense est alors partagée entre tous les locataires.

LES REVENUS ANNUELS DE L'IMMEUBLE

Calculer le loyer mensuel au 31 mars 1990 de tous les locaux (commerces, bureaux) ou logements loués de l'immeuble et multiplier par 12. Inscrive le résultat à la ligne 1.

Évaluer les loyers mensuels des logements ou locaux inoccupés ainsi que de ceux occupés par le propriétaire, sa famille, le concierge ou d'autres employés en mars 1990. Multiplier par 12 le montant obtenu. (On évalue ces loyers en les comparant aux loyers de logements ou locaux loués équivalents.) Inscrive le montant à la ligne 2.

_____ \$	×	12	=	1	_____ \$
_____ \$	×	12	=	2	_____ \$
1	plus	2	=	A	_____ \$

LES DÉPENSES ANNUELLES DE L'IMMEUBLE

Pour les taxes municipales et scolaires applicables à l'immeuble ainsi que pour les assurances (incendie et responsabilité), comparer dans chaque cas le montant du dernier compte annuel reçu avec celui de l'avant-dernier compte annuel.

Pour les autres frais, faire le total des dépenses effectuées entre le 1^{er} avril 1989 et le 31 mars 1990, puis appliquer dans chaque cas le taux d'ajustement indiqué.

N.B. - Si vous remplissez ce formulaire avant le 31 mars 1990, évaluez les dépenses que vous devrez engager d'ici cette date.

Les frais d'entretien (voir la définition plus haut) comprennent les salaires et autres frais relatifs aux employés, les fournitures et les réparations mineures, qu'elles aient ou non été faites dans le logement du locataire concerné.

N.B. - Les frais résultant de travaux majeurs doivent être consignés à la section 2 du formulaire.

TAXES ET ASSURANCES

	Dernier compte annuel	Avant-dernier compte annuel	Ajustement
Taxes municipales	3 _____ \$	- _____ \$	= 11 _____ \$
Taxes scolaires	4 _____ \$	- _____ \$	= 12 _____ \$
Assurances	5 _____ \$	- _____ \$	= 13 _____ \$

AUTRES FRAIS

	Du 1 ^{er} avril 1989 au 31 mars 1990	Taux d'ajustement	Ajustement
Mazout	6 _____ \$	×	2,4 % = 14 _____ \$
Gaz	7 _____ \$	×	-0,3 % = 15 _____ \$
Électricité	8 _____ \$	×	4,5 % = 16 _____ \$
Frais d'entretien	9 _____ \$	×	2,2 % = 17 _____ \$
Frais de gestion (5 % de A)	10 _____ \$	×	1,0 % = 18 _____ \$

TOTAL DES DÉPENSES (additionner de **3** à **10**) = **B** _____ \$

AJUSTEMENT RÉSULTANT DES DÉPENSES (additionner de **11** à **18**) = **C** _____ \$

TAUX D'AJUSTEMENT APPLICABLES À L'ÉLECTRICITÉ

Le taux d'ajustement à utiliser - lié au tarif domestique (D) - est de 4,5 % tel qu'indiqué, sauf si le fournisseur indique sur le compte d'électricité l'un ou l'autre des tarifs suivants :

Nature du tarif	Taux d'ajustement à utiliser
Général petite puissance (G)	4,0 %
Bi-énergie (B)	7,0 %
Bi-énergie mensuel (BM)	5,7 %
Bi-énergie général (BG)	7,7 %
Autre	4,5 %

Les frais de gestion sont accordés à tous les propriétaires pour compenser le temps et les dépenses consacrés à l'administration de l'immeuble; ces frais sont établis à 5 % des revenus annuels (montant A) de l'immeuble.

AJUSTEMENT DU REVENU NET

Le revenu net est obtenu en soustrayant le total des dépenses (montant B) du total des revenus (montant A). Le revenu net est alors multiplié par le taux d'ajustement fourni.

REVENU NET

(**A** moins **B**) = _____ \$ × 2 % = **D** _____ \$

CALCUL DE L'AJUSTEMENT DE LOYER

Les ajustements à considérer comprennent celui résultant des dépenses (montant C) ainsi que l'ajustement provenant du revenu net (montant D). Le total des ajustements (montant E) divisé par les revenus de l'immeuble (montant A) et multiplié par 100 donne le pourcentage d'ajustement du loyer (pourcentage F).

Attention : il est tout à fait normal que le chiffre en A soit beaucoup plus gros que celui en E !

TOTAL DES AJUSTEMENTS

(**C** plus **D**) = **E** _____ \$ ÷ **A** _____ \$ = 0, _____ × 100

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES DÉPENSES ANNUELLES = **F** _____ %

INSCRIVEZ-VOUS À NOS SÉANCES DE

CONCILIATION SÉANCES

ÉDUCATION D'ADULTES COURS PRESQUE PRIVÉS EN COMMUNICATION

Conditions d'admissibilité:

- avoir un problème avec son propriétaire ou son locataire
- préférer s'entendre à l'amiable
- faire la paire*

*Votre propriétaire ou votre locataire devra être présent, consentant et de préférence, comme vous, de bonne humeur!

AVIS IMPORTANT

Seules les dépenses effectuées entre le 1^{er} avril 1989 et le 31 mars 1990 peuvent être considérées dans le calcul de l'ajustement relié à l'exécution de travaux majeurs.

L'exécution de travaux majeurs ne produit un ajustement de loyer que pour le ou les logements qui ont bénéficié de ces travaux.

À titre d'exemple, la réfection d'une toiture amènera un ajustement pour l'ensemble des logements de l'immeuble, alors que la rénovation de la cuisine d'un logement produira un ajustement que l'occupant de ce logement assumera seul.

Il est aussi possible que des travaux majeurs ne profitent qu'à certains des logements de l'immeuble y compris celui du locataire concerné par le présent formulaire. L'ajustement de loyer sera alors réparti entre les logements bénéficiaires de ces travaux majeurs (ex. : remplacement des fenêtres des logements situés au 3^e étage de l'immeuble). Selon la situation on utilisera le ou les tableaux de calcul suivants.

Indiquer la nature des travaux exécutés.

Multiplier le coût des travaux par le taux d'ajustement indiqué.

Multiplier par 12 le loyer mensuel du ou des logements bénéficiant de cette dépense.

Pour connaître le pourcentage d'ajustement lié à cette dépense, diviser les montants 19, 21 et 23 par les montants 20, 22 et 24, et multiplier par 100 le résultat obtenu.

Faire, s'il y a lieu, l'addition des différents pourcentages obtenus pour connaître le pourcentage total d'ajustement résultant de l'exécution de travaux majeurs.

CALCUL DE L'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES TRAVAUX MAJEURS EXÉCUTÉS**TABLEAU G**

Travaux majeurs profitant uniquement au logement du locataire concerné par le présent formulaire

_____ \$ × 11,4 % = _____ \$	
(Coût)	(Ajustement pour cette dépense)
_____ \$ × 12 = _____ \$	
(Loyer mensuel)	(Loyer annuel)
19 ÷ 20 = 0, _____	
	× 100
= G _____ %	

TABLEAU H

Travaux majeurs ne profitant qu'à certains des logements de l'immeuble y compris celui du locataire concerné par le présent formulaire

_____ \$ × 11,4 % = _____ \$	
(Coût)	(Ajustement pour cette dépense)
_____ \$ × 12 = _____ \$	
(Loyers mensuels)	(Loyers annuels)
21 ÷ 22 = 0, _____	
	× 100
= H _____ %	

TABLEAU I

Travaux majeurs profitant à tous les logements de l'immeuble

_____ \$ × 11,4 % = _____ \$	
(Coût)	(Ajustement pour cette dépense)
_____ \$ × 12 = _____ \$	
(Loyers mensuels)	(Loyers annuels)
23 ÷ 24 = 0, _____	
	× 100
= I _____ %	

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES TRAVAUX MAJEURS

$$\mathbf{G} + \mathbf{H} + \mathbf{I} = \mathbf{J} \quad \%$$

Le pourcentage total d'ajustement de loyer est obtenu en additionnant le pourcentage d'ajustement résultant des dépenses annuelles (F) à celui produit par l'exécution de travaux majeurs (J).

CALCUL DU POURCENTAGE TOTAL D'AJUSTEMENT DE LOYER

$$\mathbf{F} \quad \% + \mathbf{J} \quad \% = \text{POURCENTAGE TOTAL D'AJUSTEMENT DE LOYER} \quad \%$$

AVIS

SUR L'AVIS EN PAGE 10

Compte tenu de l'avis en page 10 et du secret qui entourera cette année le numéro **873-BAIL**, vous seriez bien avisé de relire attentivement notre cahier spécial dont le contenu vaut son pesant d'or. Il représente une mine de renseignements qu'il faut savoir creuser en cette saison de communications intenses avec son propriétaire ou son locataire.

LE JEU DE LA VÉRITÉ

Si vous n'avez su répondre correctement qu'à 4 questions ou moins, vous devrez, ce soir, rédiger 100 fois* la phrase suivante :
«Il est plus facile de s'entendre entre gens bien renseignés qu'entre gens bien ignorants!»

*L'usage de l'ordinateur est toutefois permis.

SECTION **2**

Madame Grand'Maison est une propriétaire intelligente. Elle comprend fort bien que l'augmentation de loyer résultant de travaux majeurs doit être assumée par le ou les locataires qui ont bénéficié de ces travaux. Elle comprend aussi que les dépenses prises en compte doivent avoir été faites entre le 1^{er} avril 1989 et le 31 mars 1990. Comme elle a remplacé la céramique de salle de bain seulement chez monsieur Content (1 260 \$), qu'elle a remplacé le réservoir à eau chaude commun aux deux locataires (240 \$) et qu'elle a, de plus, remplacé la porte d'entrée commune (1 800 \$), elle devra remplir les trois tableaux de la section 2. Suivons son cheminement.

Je remplis d'abord le premier tableau G, qui concerne les carreaux de céramique de monsieur Content, en décrivant brièvement la nature des travaux.

J'inscris la somme dépensée et la multiplie par le taux d'ajustement fourni afin d'obtenir la valeur de l'ajustement pour cette dépense. J'inscris le résultat à la ligne 19.

Je calcule ensuite le loyer annuel de monsieur Content et l'inscris à la ligne 20.

Pour connaître le pourcentage d'ajustement lié à cette dépense, je divise le montant 19 par le montant 20, multiplie le résultat par 100 et inscris en G le pourcentage obtenu.

Je procède exactement de la même façon pour les deux autres tableaux en prenant soin de calculer, cette fois, le total des deux loyers pour ce qui est du réservoir à eau chaude et des trois loyers dans le cas de la nouvelle porte d'entrée.

J'additionne maintenant les résultats inscrits en G, H et I et l'inscris en J. Je suis maintenant prête à tirer les conclusions de toute mon opération en remplissant la section 3.

CALCUL DE L'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES TRAVAUX MAJEURS EXÉCUTÉS

<p>TABLEAU G Travaux majeurs profitant uniquement au logement du locataire concerné par le présent formulaire</p> <p>REPLACEMENT DE LA CÉRAMIQUE DANS LA SALLE DE BAIN</p> <p>1260⁰⁰ (\$) × 11,4% = 143 64⁶⁴ (Ajustement pour cette dépense)</p> <p>400⁰⁰ (\$) × 12 = 4800⁰⁰ (Loyer mensuel)</p> <p>19 ÷ 20 = 0,0299 × 100 = G 2,99 %</p>	<p>TABLEAU H Travaux majeurs ne profitant qu'à certains des logements de l'immeuble y compris celui du locataire concerné par le présent formulaire</p> <p>REPLACEMENT DU RÉSERVOIR À EAU CHAUDE COMMUN AUX DEUX LOCATAIRES</p> <p>240⁰⁰ (\$) × 11,4% = 27 36³⁶ (Ajustement pour cette dépense)</p> <p>825⁰⁰ (\$) × 12 = 9900⁰⁰ (Loyers mensuels)</p> <p>21 ÷ 22 = 0,0028 × 100 = H 0,28 %</p>	<p>TABLEAU I Travaux majeurs profitant à tous les logements de l'immeuble</p> <p>REPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE COMMUNE</p> <p>1800⁰⁰ (\$) × 11,4% = 205 20²⁰ (Ajustement pour cette dépense)</p> <p>1350⁰⁰ (\$) × 12 = 16200⁰⁰ (Loyers mensuels)</p> <p>23 ÷ 24 = 0,0127 × 100 = I 1,27 %</p>
<p>POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES TRAVAUX MAJEURS</p> <p>G 2,99 % + H 0,28 % + I 1,27 % = J 4,53 %</p>		

SECTION **3**

Madame Grand'Maison a bien travaillé. Après avoir fait les calculs prévus à la section 3, elle connaît maintenant le pourcentage total d'ajustement de loyer qu'elle peut justifier auprès de son locataire. L'heure est venue d'aller rencontrer monsieur Content!

CALCUL DU POURCENTAGE TOTAL D'AJUSTEMENT DE LOYER

Applicable au logement de monsieur Content seulement

F 2,99 % + **J** 4,53 % = **POURCENTAGE TOTAL D'AJUSTEMENT DE LOYER** 7,52 %

873-BAIL

Vous dites avoir répondu correctement à 5 ou 6 des questions du **JEU DE LA VÉRITÉ**

Vous gagnez donc la possibilité d'obtenir une ligne libre et peut-être d'apprendre quelque chose de neuf en composant le numéro secret suivant: **873-BAIL**

AVIS

La Régie du logement a le regret d'annoncer que, afin d'éviter le risque d'incendies dûs à la surchauffe des lignes de son Service de renseignements, elle a décidé de ne pas annoncer dans son cahier spécial, cette année, le numéro de téléphone

873-BAIL

J E U X

DÉFONCEZ LE MUR DE L'IGNORANCE! LE JEU DE LA VÉRITÉ

(Voir réponses ci-dessous)

1. Je suis le nouveau propriétaire. Aussi ai-je le droit d'augmenter les loyers comme je l'entends.

- Vrai
 Faux

2. J'ai trois semaines après le 1^{er} du mois pour payer mon loyer.

- Vrai
 Faux

3. Ma soeur et moi venons d'acheter un duplex en copropriété indivise et nous comptons y habiter dès le 1^{er} juillet, comme c'est notre droit.

- Vrai
 Faux

4. Je viens de m'acheter une maison. Je peux donc résilier mon bail à condition de verser trois mois de loyer. Et si le propriétaire le louait avant trois mois, j'aurais le droit d'exiger qu'il me rembourse ce que j'ai payé en trop.

- Vrai
 Faux

5. Après avoir signé mon bail, j'ai 10 jours pour changer d'idée et l'annuler.

- Vrai
 Faux

6. Le taux fixe d'augmentation de loyer à la Régie est de 2% cette année, dit le locataire.

Le taux fixe d'augmentation de loyer à la Régie est de 5% cette année, dit le propriétaire.
Qui a raison?

RÉPONSES

1. Faux. Le nouveau propriétaire est tenu aux mêmes démarches et obligations que l'ancien propriétaire.

2. Faux. Le locataire ne dispose d'aucun jour de grâce pour payer son loyer. Le fait de retarder indûment et fréquemment le paiement de son loyer est non seulement faire preuve de peu de respect pour son propriétaire, mais c'est également jouer avec le feu. Ça peut mener à l'éviction.

3. Faux. Depuis le 10 novembre 1987, les propriétaires qui achètent en indivision ne peuvent reprendre possession d'aucun logement. Sauf s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que celui-ci est son conjoint ou son concubin. Dans ce cas, la reprise de possession peut être exercée comme dans le cas d'un propriétaire unique d'un immeuble locatif.

4. Faux et archifaux. Certains propriétaires acceptent la solution des trois mois de loyer, mais il ne s'agit pas d'un droit acquis. Il serait préférable de consigner par écrit toute entente en ce sens. Quant au remboursement, n'y comptez pas: le risque est partagé.

5. Faux. Un bail n'est pas un contrat que l'on signe avec un vendeur itinérant. Il ne relève pas de la Loi sur la protection du consommateur. En conclusion, il vaut mieux réfléchir avant de signer son bail.

6. Aucun. Il n'y a pas de taux fixe d'augmentation de loyer au Québec, et il n'y en a jamais eu!

Vous avez obtenu 5 ou 6 bonnes réponses, BRAVO! Le mur de l'ignorance n'existe pas pour vous. Pour votre récompense, consultez les annonces en page 10.

Vous avez obtenu moins de 4 bonnes réponses? Vous avez besoin d'une échelle parce que le mur est élevé. Pour votre punition, voyez les annonces en page 8.

Nous apprécierons vos commentaires (fleurs et pots) sur notre cahier spécial. Veuillez nous les faire parvenir

à l'adresse suivante:

Cahier spécial
Régie du logement
Palais de Justice
1, rue Notre-Dame Est
11^e étage
Montréal (Québec)
H2Y 1B6

Vous pouvez également obtenir des exemplaires supplémentaires de ce cahier (ou du formulaire seulement) en nous adressant à la même adresse le coupon-réponse ci-contre.

CINQ BONNES QUESTIONS, CINQ EXCELLENTES RÉPONSES

Q. Est-ce que je peux envoyer à mon locataire un avis de non-renouvellement de bail?

R. — Règle générale, vous ne le pouvez pas en raison du droit du locataire de demeurer dans son logement (droit au maintien dans les lieux) aussi longtemps qu'il le désire, pourvu qu'il respecte ses obligations. Exceptions: dans les cas de sous-location ayant duré plus de 12 mois consécutifs et révolus ainsi que dans certains cas de décès.

Q. Mon propriétaire m'a donné son avis d'augmentation, comme ça, de main à main, pas par courrier recommandé. En a-t-il le droit?

R. — Oui. La loi précise que l'avis doit être écrit, et ce, dans la même langue que le bail. La loi ne précise pas le mode de livraison. Vous aussi pouvez lui donner votre réponse de main à main, mais assurez-vous que ce soit dans les délais prévus. Il est préférable, dans un tel cas, de lui faire signer un accusé de réception.

Q. Je suis un nouveau propriétaire. Ai-je droit à un rattrapage car les loyers de mon immeuble sont réellement bas?

R. — La réponse dépend de l'âge de votre immeuble.

Si celui-ci a été construit il y a moins de cinq ans, il ne tombe pas sous la juridiction de la Régie quant au loyer payé ou à toute autre modification du bail. Vous disposez donc de toute latitude pour ajuster les loyers en fonction du marché.

Si votre immeuble a plus de cinq ans, vous devrez, en temps opportun (voir le tableau des délais d'avis pour

modification au bail), tenter de négocier un ajustement raisonnable avec vos locataires. Si vous n'y parvenez pas et que vous demandez à la Régie de fixer les loyers, elle le fera en appliquant la méthode établie par règlement. En page 5, vous trouverez toutes les explications voulues.

Q. Je suis sous-locataire et j'ai reçu un avis d'augmentation du propriétaire. Que dois-je faire?

R. — L'avis de modification au bail s'envoie normalement au locataire. En principe, vous n'avez pas droit au maintien dans les lieux et le propriétaire n'est pas tenu de conclure un bail avec vous. Dans votre cas, toutefois, il semble disposé à le faire. Si vous désirez conserver le logement, discutez-en avec lui. Assurez-vous que le locataire ne veut pas renouveler son bail et qu'il en a avisé le propriétaire.

Q. Les hypothèques sont-elles prises en considération lors de l'augmentation de loyer?

R. — Ce que la méthode de fixation des loyers prévoit, c'est un ajustement du revenu net (revenus bruts de l'immeuble moins les dépenses d'exploitation) pour tenir compte de la variation des taux d'intérêts hypothécaires sur le marché.



COUPON-RÉPONSE

Veuillez me faire parvenir à l'adresse suivante:

(Nom)

(Adresse)

(Code postal)

_____ exemplaire(s) de votre cahier spécial

_____ exemplaire(s) du formulaire *Comment s'entendre sur un ajustement de loyer en 1990.*



FASCINANTS EXERCICES DE LECTURE RAPIDE

Cette année, faites travailler vos yeux plutôt que vos oreilles! Participez à nos exercices de lecture rapide en lisant nos fiches-conseils portant sur les mille (lire 23) facettes exaltantes de la vie locative.

Rédaction simple, factuelle, concise.
Exceptionnellement, amusante.

Choisissez parmi les titres suivants:

1. L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LA VISITE
 2. LE BRUIT
 3. LA CHAMBRE
 4. LA CONCILIATION
 5. DIMINUTION DE LOYER
 6. DOMMAGES-INTÉRÊTS
 7. L'ENTENTE
 8. LE MANDAT
 9. NON-PROLONGATION DE BAIL
 10. L'OPÉRATION « DÉMÉNAGEMENT »
 11. PAIEMENT DU LOYER
 12. PROBLÈMES DE CHAUFFAGE
 13. LES RÉPARATIONS URGENTES ET NÉCESSAIRES
 14. LA REPRISE DE POSSESSION
 15. RÉSILIATION DE BAIL
 16. RETENUE DE LOYER
 17. LA SIGNATURE D'UN NOUVEAU BAIL
 18. LES TRAVAUX MAJEURS
 19. LA VERMINE
20. L'AUGMENTATION DE LOYER: QU'EN EST-IL?
 21. UNE AUDITION, ÇA SE PRÉPARE
 22. CONCLURE OU RENOUVELER UN BAIL
 23. LES ÉTAPES D'UN RECOURS DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

Commandez-les à l'adresse ci-dessous en ne mentionnant que le numéro des fiches désirées.

N'oubliez pas votre adresse et vo-tre-co-de-post-all

Adresse: Mon cahier spécial tant attendu
Régie du logement
1, rue Notre-Dame Est
MONTREAL (Québec)
H2Y 1B6