

La Presse

Publiportage
Montréal
Samedi 21 janvier 1989

LE RENOUVELLEMENT DES BAUX ET
LES AJUSTEMENTS DE LOYER EN 1989 ?

PARLONS-EN!



DEHA

Québec !!

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Parlons-en! Depuis le temps que la Régie du logement entend des causes et tranche des litiges, elle s'aperçoit, avec ses clients, que dans bien des cas il eût été préférable pour les parties de s'entendre à l'amiable plutôt que de mettre en branle les lourds engrenages de la justice.

Au sortir d'une audition, combien de fois s'est-on écrié: «Ç'aurait été tellement plus simple de s'entendre!» Mais il était trop tard. Justice était rendue. Mais à quel prix!

C'est toujours après qu'on s'aperçoit que la plupart de ses problèmes de locataire ou de propriétaire sont dus à de simples malentendus, à des clauses de bail ambiguës, à un bail verbal, à des renseignements puisés aux mauvaises sources. Le problème survient. Le ton monte. Puis on se tait. Puis, c'est le recours au tribunal... qui va lui donner la leçon qu'il mérite! Le tribunal tranche. Le problème immédiat (ou apparent) est réglé. Mais dans sa tête...

C'est pour rompre ce cercle vicieux que la Régie du logement entend, dorénavant, s'engager davantage dans la prévention des conflits. Elle souhaite intervenir avant plutôt qu'après.

Elle préférera aider plutôt que de trancher. Elle aidera propriétaires et locataires à s'entendre, à se comprendre, à mieux vivre ensemble. Elle les outillera de telle sorte qu'ils puissent, entre eux, chez eux, apprendre à éviter les conflits ou tout au moins à leur permettre de les régler.

Le cahier spécial que vous tenez en main est l'un de ces outils. Sa lecture vous permettra de connaître, noir sur blanc, les gestes à poser pour renouveler un bail ou pour vous entendre sur un ajustement de loyer raisonnable en 1989.

Si vous avez des commentaires élogieux à faire au sujet de ce cahier, adressez-les à mon bureau. Je me ferai un grand plaisir de les lire. S'ils sont critiques, adressez-les donc à mon directeur des communications. Il voudra sûrement en faire bon usage.

Louise Thibault

LES MYTHES AU LOGIS

PARLONS-EN !

Mythe 1

Je viens de m'acheter une maison...
Je viens de me trouver un emploi à l'extérieur...
J'ai donc le droit de briser mon bail!

Réponse: c'est faux, archifaux. Les seules solutions: rester jusqu'à la fin de son bail ou sous-louer. Ou mieux encore, vous entendre avec votre propriétaire.

Mythe 2

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

Réponse: pas vrai. Un nouveau propriétaire est astreint aux mêmes démarches et obligations que l'ancien.

Mythe 3

J'ai fait une demande à la Régie pour obtenir une diminution de loyer parce que j'ai de la vermine dans mon logement. À l'audition, je me propose d'apporter en preuve deux coquerelles, une souris, une déclaration sous serment...

Réponse: votre preuve ne fera pas le poids. À moins que les deux coquerelles et la souris puissent témoigner personnellement et audiblement qu'elles habitaient bien à votre adresse... Pour ce qui est de la déclaration sous serment elle ne sera pas acceptée par le régisseur. Ce qu'il vous faut: des témoins. Des témoins qui ont vu, de leurs yeux vu dans votre logement, des coquerelles et des souris.

Mythe 4

J'ai de 3 jours à 3 semaines après le 1^{er} du mois pour payer mon loyer.

Réponse: pas vrai. Le locataire n'a aucun jour de grâce pour payer son loyer. Celui-ci est dû le 1^{er} de chaque mois, à moins qu'une entente différente n'ait été conclue avec le propriétaire.

Mythe 5

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

Réponse: c'est faux. Un bail ce n'est pas un contrat couvert par la Loi sur la protection du consommateur. Une fois conclu, votre bail doit être respecté. Il faut changer d'idée avant de signer. Non après.

Supermythe 6

Je me demande quel sera le taux fixe d'augmentation de loyer cette année à la Régie...

Réponse: vous risquez de vous poser la question longtemps... parce qu'il n'y a pas de taux fixe d'augmentation de loyer au Québec... et qu'il n'y en a jamais eu! La Régie, quand elle fixe un loyer, le fait, chaque fois, cas par cas, en ne tenant compte que de données propres au logement et à l'immeuble en cause.

CAHIER SPÉCIAL Régie du logement

Hebdohec
Manon Chevalier

Conception générale
et textes
Régie du logement

Illustrations
Philippe Béha

Impression
T.R. Offset

Hebdohec
7, rue Saint-Jacques
Montréal, Québec
H2Y 1K9

(514) 285-7299



PARLONS-EN !

Le bail est un contrat, verbal ou de préférence écrit, conclu entre un propriétaire et un locataire au sujet d'un logement. Ce contrat comporte des droits et des obligations pour les deux parties. Mais, en se donnant la peine de le lire on constatera que ses dispositions sont essentiellement fondées sur le sens commun, la civilité.

La conclusion du bail est le moment où les deux parties s'entendent sur la location d'un logement. C'est donc à ce moment que les responsabilités contractuelles commencent.

Après la conclusion, il est toujours préférable de mettre l'entente par écrit. C'est le moment de la signature du bail.

Pour mettre cette entente par écrit nous vous recommandons d'utiliser le formulaire de bail que la Régie met gratuitement à votre disposition. (Voyez notre belle annonce en page 10!).

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

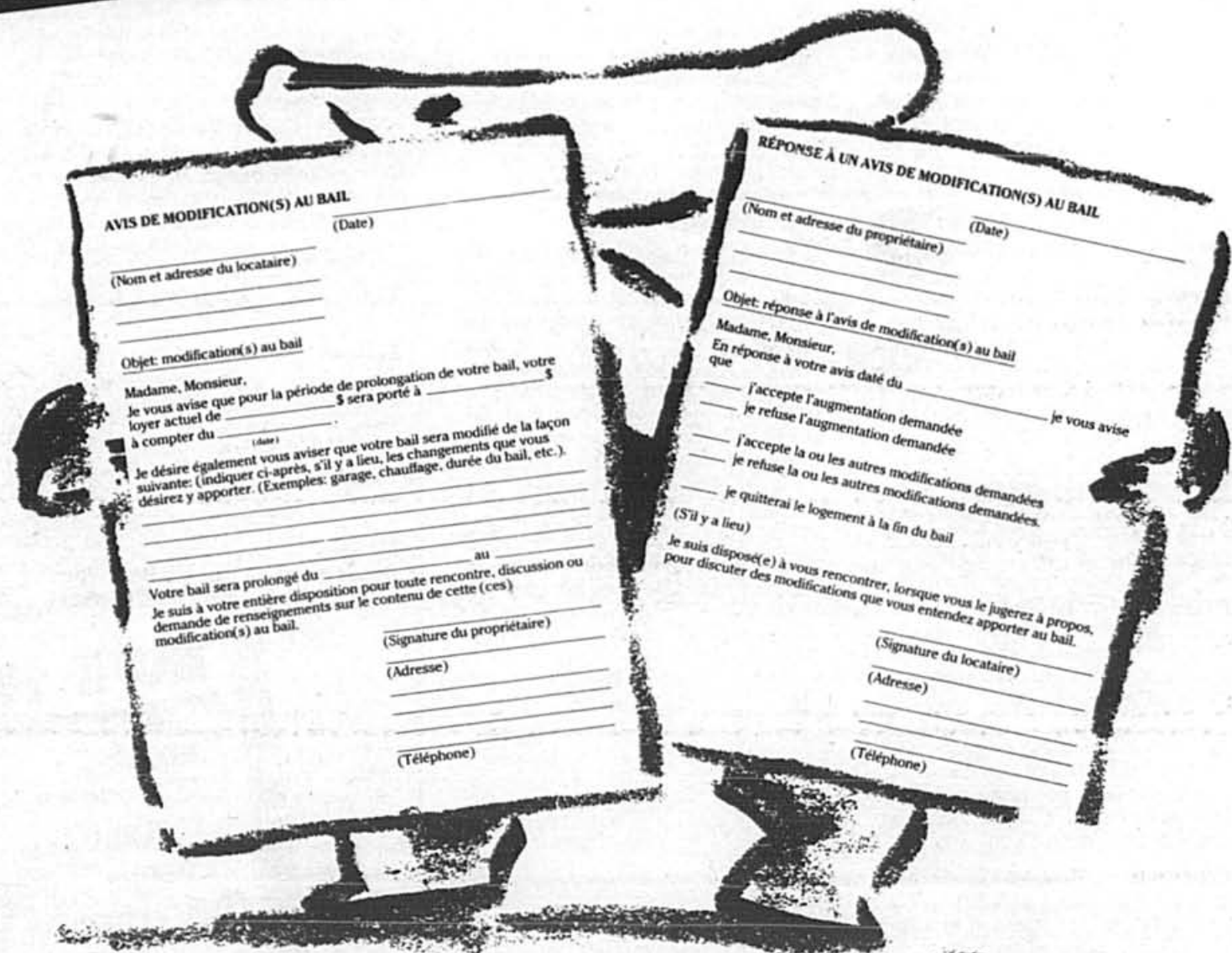
Attention:

- 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.

Dans le cas 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 trouve 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 remettre au locataire un exemplaire du bail.

- 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.



Le non-renouvellement d'un bail

Un locataire peut toujours ne pas renouveler son bail. À condition, toutefois, d'en aviser son propriétaire par écrit, dans les délais prévus (voir tableau en page 11).

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

Le renouvellement sans modifications

Si aucune des parties au bail ne souhaite apporter de changements à celui-ci (conditions ou ajustement de loyer), ils n'auront aucun geste à poser. Le bail se prolongera automatiquement aux mêmes conditions, y compris le loyer. À noter cependant que si le bail est de plus de 12 mois, la prolongation sera de 12 mois au maximum.

(suite en page 4)

Locataire dans un immeuble de moins de 5 ans

Lors de la conclusion du bail, le propriétaire d'un immeuble de moins de 5 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 du 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 celui 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.

Le renouvellement avec modifications

Attention: dans tout ce qui suit, le mot modification inclut aussi bien des changements dans les conditions de bail ou sa durée que des changements dans le loyer payé puisque, dans chaque cas, il s'agit bien d'une modification au bail.

1 Le propriétaire

S'il veut apporter des modifications au bail, il doit en aviser son locataire par écrit dans les délais prévus par la loi (voir tableau en page 11). Nous proposons en page 3 un modèle de lettre que vous pouvez utiliser en n'en conservant que les éléments nécessaires dans les circonstances.

Le locataire

La loi ne prévoit pas le cas où le locataire souhaiterait modifier son bail. Aussi devrait-il, dans une telle circonstance, en discuter avec son propriétaire et tenter d'en venir à une entente. La chose se fait couramment! Pourquoi pas vous?

2 Le locataire

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

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

b) 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 en page 3 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.

c) 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, page 3).

Le propriétaire

S'il 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 son locataire, soit, pour tenter de les obtenir, déposer une demande à la Régie. Il a un mois à compter de la réception du refus pour le faire. À défaut d'une entente ou à défaut de faire une demande à la Régie, le bail sera prolongé aux mêmes conditions et pour la même durée. Si le bail est d'une durée de plus de 12 mois, la prolongation sera de 12 mois au maximum.

3 Le propriétaire et le locataire

Cela dit, les deux parties auraient tout intérêt à profiter de ce délai pour en venir à une entente. Car on peut affirmer qu'une entente à l'amiable a toutes les chances d'être plus profitable à des relations harmonieuses qu'un arbitrage, équitable sans doute, mais nécessairement impersonnel.



TAUX D'AJUSTEMENT APPLICABLES EN 1989 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 taux d'augmentation qu'elle entend appliquer à certaines catégories de dépenses lorsqu'elle sera appelée à fixer un loyer. Les taux proposés sont établis en fonction du marché.

Voici les taux pour 1989.

Vous retrouverez ces mêmes taux dans notre formulaire aux pages 6, 7 et 8.

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.

REMISE DE MAIN À MAIN

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

TAUX 1989

Mazout	-4,2 %
Gaz et autres sources d'énergie (bois, charbon, etc.)	-0,3 %
Électricité*	3,9 %
Frais d'entretien	0,8 %
Frais de gestion	6,7 %
Revenu net	2,0 %
Ajustement pour travaux majeurs	11,0 %

* D'autres taux peuvent s'appliquer à l'électricité. Voir le formulaire.

Le formulaire qui suit (pages 6 à 10) a pour but d'aider propriétaires et locataires à négocier un ajustement raisonnable de loyer en 1989. 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 est composé de deux parties distinctes.

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 Lalumière) 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 farfelue?

Notre propos est d'éclairer l'un et l'autre.

En y regardant de plus près, on s'aperçoit que la question est affaire de bon sens. La chose est vraie qu'au Québec, plus de 97 pour cent des propriétaires et des locataires s'entendent chaque année sur un taux d'ajustement sans avoir recours à la Régie.

La Régie, lorsqu'elle est appelée à fixer un loyer, utilise une méthode établie par règlement. Elle se sert d'un ensemble de critères économiques souples, objectifs et chiffrables ne concernant que l'immeuble en cause, qui permettent de tenir compte de chaque situation. Elle ne fait donc que du cas par cas. Au Québec, un taux fixe, ça n'existe pas!

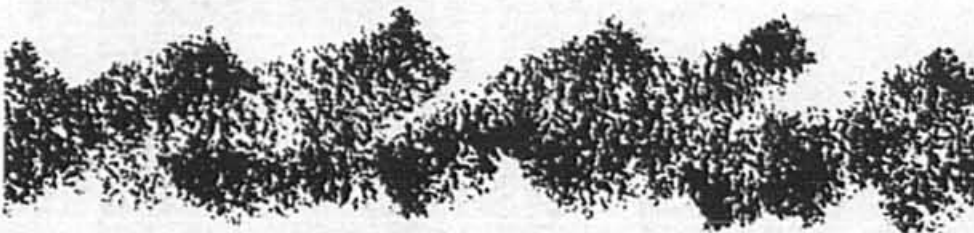
Voici les objectifs visés par cette méthode:

a) ajuster le loyer, proportionnellement pour chaque logement, selon la hausse ou la baisse des dépenses courantes qu'a connu l'immeuble au cours de l'année précédente (taxes, assurances, énergie, entretien, frais de gestion). La période de référence court du 1^{er} avril 1988 au 31 mars 1989.

b) ajuster le revenu net de l'immeuble afin que son rendement demeure satisfaisant par rapport à d'autres placements.

c) rentabiliser le capital investi dans l'immeuble par l'exécution de travaux majeurs si les dépenses encourues l'ont été au cours de la période de référence qui s'étend du 1^{er} avril 1988 au 31 mars 1989.

COMMENT S'ENTENDRE SUR UN AJUSTEMENT DE LOYER RAISONNABLE EN 1989



Pour le logement situé au

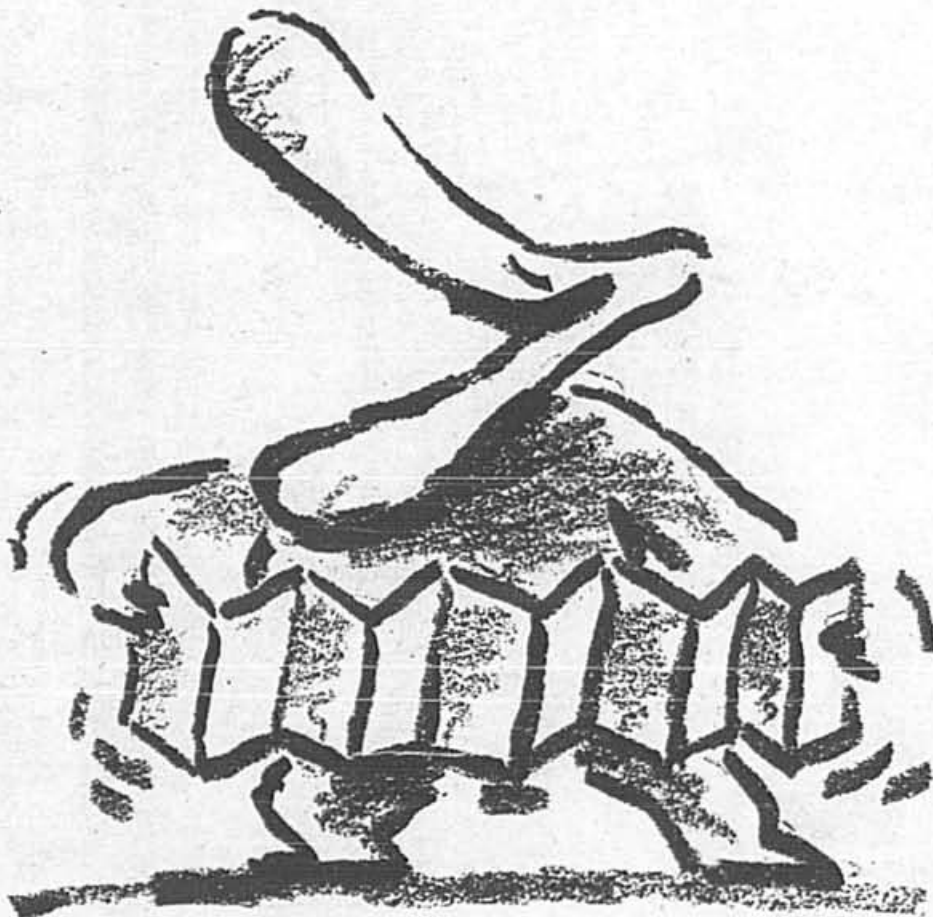
Adresse

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.

Cependant, comme le logement est un bien essentiel, les augmentations de loyer ne sauraient être abusives. C'est pourquoi la Loi sur la Régie du logement permet à un locataire d'obliger son propriétaire à aller justifier sa demande d'augmentation devant la Régie (le recours en fixation) s'ils ne réussissent pas à s'entendre de gré à gré.

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.

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 les utilisant 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 faire connaître les données de son immeuble au locataire, et celui-ci 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, à l'audition, ces données avec factures à l'appui.

Ce sont précisément ces données que notre formulaire permet d'établir 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 I permet d'établir le pourcentage d'ajustement de loyer qui est le résultat des dépenses courantes ou habituelles (taxes, assurances, travaux d'entretien telle la peinture des balcons, des couloirs, etc.).

Il est bien possible que vous n'avez qu'à remplir la section I 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 II, s'il y a lieu, servira à calculer la partie de l'ajustement de loyer résultant des travaux majeurs dont les dépenses auront été effectuées entre le 1^{er} avril 1988 et le 31 mars 1989.

La section III permet d'établir le pourcentage total d'ajustement de loyer si l'on a dû utiliser les sections I et II.

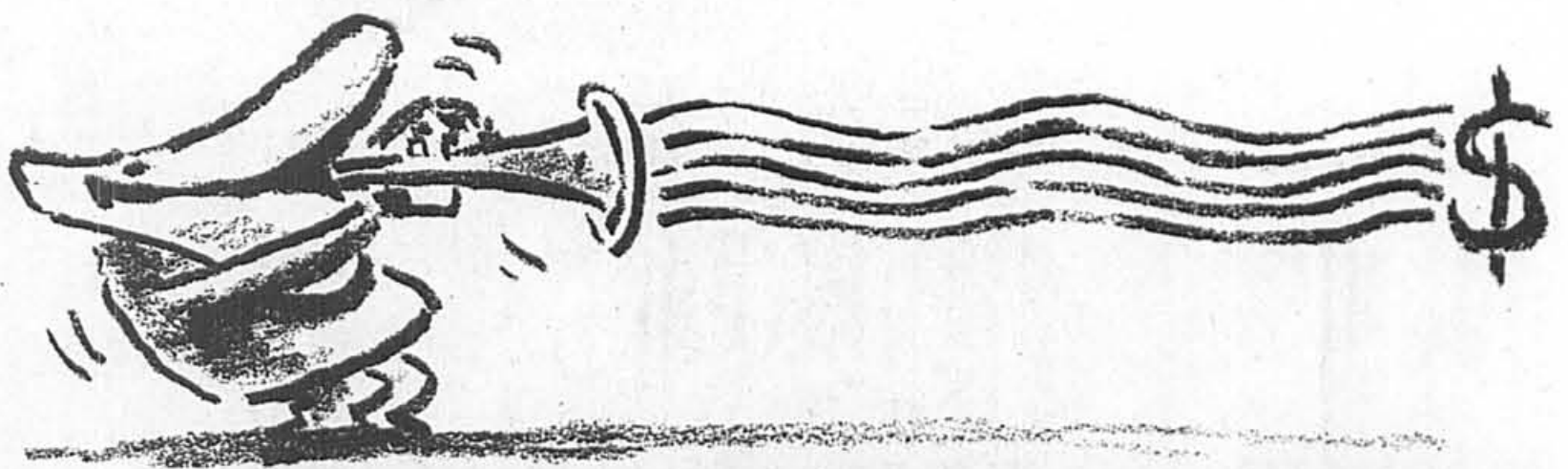
Le cas de Madame Lalumière

À moins que notre formulaire vous soit familier, nous vous invitons à prendre quelques minutes pour étudier (pages 9 et 10) le cas que nous vous fournissons à titre d'exemple. 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 davantage

Si, une fois le formulaire rempli et le 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 que celle-ci 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 % 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.



CALCUL DE L'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES DÉPENSES COURANTES

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 1989 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 1989. 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.

		\$ X 12	=	1	\$
		\$ X 12	=	2	\$
TOTAL DES REVENUS	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 1988 et le 31 mars 1989, puis appliquer dans chaque cas le taux d'ajustement indiqué.

N.B. - Si vous remplissez ce formulaire avant le 31 mars 1989, 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 II 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 1988 au 31 mars 1989		Taux d'ajustement		Ajustement
Mazout	6	\$ X		-4,2 %	=	14 \$
Gaz	7	\$ X		-0,3 %	=	15 \$
Électricité	8	\$ X		3,9 %	=	16 \$
Frais d'entretien	9	\$ X		0,8 %	=	17 \$
Frais de gestion (5 % de A)	10	\$ X		6,7 %	=	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 3,9 % 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)	3,7 %
Bi-énergie (B)	- 10,9 %
Bi-énergie mensuel (BM)	- 5,2 %
Bi-énergie général (BG)	0,0 %

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)	=	\$ X 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, x 100
--	---	----------	------	----------	------	--------------------

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES DÉPENSES COURANTES	=	F	%
---	---	----------	---

POUR UNE ÉCOUTE ATTENTIVE...
 POUR UN CONSEIL D'AMI...
 POUR UN RENSEIGNEMENT EXACT...

COMPOSEZ

873-BAIL

(RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL)

LE NUMÉRO CHANCEUX
 DES PROPRIÉTAIRES
 ET DES LOCATAIRES MALHEUREUX...

AVIS IMPORTANT

Seules les dépenses effectuées entre le 1^{er} avril 1988 et le 31 mars 1989 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

$$\begin{array}{l} \text{_____} \$ \times 11\% = \boxed{19} \text{ _____} \$ \\ \text{(Coût)} \qquad \qquad \qquad \text{(Ajustement pour cette dépense)} \\ \text{_____} \$ \times 12 = \boxed{20} \text{ _____} \$ \\ \text{(Loyer mensuel)} \qquad \qquad \qquad \text{(Loyer annuel)} \\ \boxed{19} \div \boxed{20} = \underline{\quad 0, \quad} \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times 100 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \boxed{G} \text{ _____} \% \end{array}$$

TABLEAU H

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

$$\begin{array}{l} \text{_____} \$ \times 11\% = \boxed{21} \text{ _____} \$ \\ \text{(Coût)} \qquad \qquad \qquad \text{(Ajustement pour cette dépense)} \\ \text{_____} \$ \times 12 = \boxed{22} \text{ _____} \$ \\ \text{(Loyers mensuels)} \qquad \qquad \qquad \text{(Loyers annuels)} \\ \boxed{21} \div \boxed{22} = \underline{\quad 0, \quad} \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times 100 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \boxed{H} \text{ _____} \% \end{array}$$

TABLEAU I

Travaux majeurs profitant à tous les logements de l'immeuble

$$\begin{array}{l} \text{_____} \$ \times 11\% = \boxed{23} \text{ _____} \$ \\ \text{(Coût)} \qquad \qquad \qquad \text{(Ajustement pour cette dépense)} \\ \text{_____} \$ \times 12 = \boxed{24} \text{ _____} \$ \\ \text{(Loyers mensuels)} \qquad \qquad \qquad \text{(Loyers annuels)} \\ \boxed{23} \div \boxed{24} = \underline{\quad 0, \quad} \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times 100 \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \boxed{I} \text{ _____} \% \end{array}$$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES TRAVAUX MAJEURS

$$\boxed{G} + \boxed{H} + \boxed{I} = \boxed{J} \text{ _____} \%$$

CALCUL DU POURCENTAGE TOTAL D'AJUSTEMENT DE LOYER

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

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

LE CAS DE MADAME LALUMIÈRE



Il était une fois une dame Lalumière qui était l'heureuse propriétaire d'un triplex dont elle occupait le rez-de-chaussée. Elle louait les deux logements du haut.

Madame Lalumière se proposait, cette année, de demander des ajustements de loyer à ses deux locataires. Ayant subi de modestes hausses des frais d'exploitation de l'immeuble, mais y ayant fait exécuter des travaux majeurs, elle trouvait la chose bien légitime.

Mais comment s'y prendre? Comment proposer à ces braves locataires, qu'elle aimait bien, un ajustement raisonnable? Cette question la travaillait.

Le hasard fait bien les choses. Ce matin-là son quotidien favori glissait entre ses pages un cahier spécial traitant de ce sujet.

Après avoir lu avec grand intérêt son cahier, elle décide de s'intéresser

d'abord au calcul de l'ajustement de loyer de monsieur Léveillé parce que son logement avait fait l'objet de travaux majeurs spécifiques (nouvelles armoires de cuisine).

Ordonnée, madame Lalumière n'eut aucune difficulté à trouver tous les documents requis pour faire ses calculs: bail, comptes de taxes, factures. Elle nous explique, ci-après, sa façon de procéder.

LES REVENUS ANNUELS DE L'IMMEUBLE

J'établis d'abord les revenus de l'immeuble. J'additionne le loyer mensuel payé par monsieur Jarnigoine (350 \$) à celui de monsieur Léveillé (400 \$) et multiplie le total (750 \$) par 12. J'inscris le résultat à la ligne 1.

J'évalue ensuite, en le comparant à des logements équivalents situés dans le quartier, mon propre loyer mensuel: 700 \$ (un assez joli logement merci!). Je multiplie ce chiffre par 12 pour obtenir la valeur annuelle et j'inscris le montant à la ligne 2.

En additionnant les montants 1 et 2 j'obtiens le total des revenus, que j'inscris à la ligne A.

	750 00	× 12	=	1	9000 00
	700 00	× 12	=	2	8400 00
TOTAL DES REVENUS	1 plus 2	=	A	17400 00	

LES DÉPENSES ANNUELLES DE L'IMMEUBLE

Je passe maintenant au calcul des dépenses annuelles de mon immeuble. Pour les taxes municipales et scolaires ainsi que pour les assurances (incendie et responsabilité), je compare mes derniers comptes annuels reçus avec les avant-derniers et j'inscris les résultats aux lignes 11, 12 et 13.

Passons maintenant aux autres frais. Comme j'assume moi-même les frais de chauffage au gaz et les frais d'eau chaude pour l'ensemble de l'immeuble, mais qu'au contraire l'électricité est payée par chaque locataire, mes calculs sont simplifiés d'autant.

Pour chaque catégorie de frais, j'établis le total des dépenses faites entre le 1^{er} avril 1988 et le 31 mars 1989 (évidemment je dois me contenter d'évaluer celles que j'aurai à faire d'ici le 31 mars 1989). Je multiplie le montant de chaque catégorie par le taux d'ajustement indiqué. J'obtiens ainsi l'ajustement de ces frais en dollars. J'inscris alors chaque résultat aux lignes numérotées de 14 à 18.

Je calcule maintenant le total des dépenses, que j'inscris à la ligne B puis le total des ajustements, que j'inscris en C.

TAXES ET ASSURANCES

	Dernier compte annuel	Avant-dernier compte annuel	Ajustement
Taxes municipales	3 2 652 93	2 526 60	11 126 33
Taxes scolaires	4 156 15	148 08	12 8 07
Assurances	5 562 24	535 00	13 27 24

AUTRES FRAIS

	De 1 ^{er} avril 1988 au 31 mars 1989	Taux d'ajustement	Ajustement
Mazout	6 0 00	-4.2 %	14 0 00
Gaz	7 2 632 76	-0.3 %	15 -7 90
Électricité	8 0 00	3.9 %	16 0 00
Frais d'entretien	9 1 412 26	0.8 %	17 11 30
Frais de gestion (5 % de A)	10 870 00	6.7 %	18 58 29

TOTAL DES DÉPENSES
(additionner de 3 à 10)

= B 8 286 34

AJUSTEMENT RÉSULTANT DES DÉPENSES
(additionner de 11 à 18)

= C 223 33

AJUSTEMENT DU REVENU NET

Et me voilà rendue à l'ajustement du revenu net. Je commence par déterminer celui-ci en soustrayant du total des revenus ligne A le total des dépenses

ligne B. Je multiplie alors le revenu net par le taux d'ajustement indiqué et j'inscris le résultat à la ligne D.

REVENU NET
(A moins B)

= 9 113 66 × 2 % = D 182 27

CALCUL DE L'AJUSTEMENT DE LOYER

L'heure de vérité a sonné. À combien se chiffrera l'ajustement de loyer résultant des dépenses courantes? J'additionne d'abord le total des ajustements résultant des dépenses ligne C à l'ajustement du revenu net ligne D. J'inscris le résultat à la ligne E. Je

divise cette somme par les revenus de l'immeuble ligne A. J'en multiplie le résultat par 100 afin d'obtenir le pourcentage d'ajustement de loyer, que j'inscris en F.

Voyons maintenant ce qui va se passer à la section II, où j'ai à traiter des travaux majeurs.

TOTAL DES AJUSTEMENTS
(C plus D)

= E 405 60 ÷ A 17 400 00 = 0,0233 × 100

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES DÉPENSES COURANTES

= F 2,33 %

Madame Lalumière 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 1988 et le 31 mars 1989.

Comme elle a remplacé les armoires de cuisine seulement chez monsieur Léveillé (1 200 \$), qu'elle a remplacé le réservoir à eau chaude commun aux deux locataires (400 \$) et qu'elle a, de plus, fait refaire le toit de son triplex (2 300 \$), elle devra remplir les trois tableaux de la section II. Suivons son cheminement.

Je remplis d'abord le premier tableau, qui concerne les nouvelles armoires de monsieur Léveillé, 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 Léveillé 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 réfection du toit.

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 III.

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

REPLACEMENT DES ARMOIRES DE CUISINE

$$\frac{1200,00}{(Coût)} \times 11\% = 19,132,00 \text{ \$}$$

(Ajustement pour cette dépense)

$$\frac{400,00}{(Loyer annuel)} \times 12 = 20,4800,00 \text{ \$}$$

$$\frac{19}{20} = 0,0275 \times 100 = \mathbf{G} \quad 2,75\%$$

TABLEAU H

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

REPLACEMENT DU RÉSERVOIR À EAU CHAUDE COMMUN AUX DEUX LOCATAIRES

$$\frac{400,00}{(Coût)} \times 11\% = 21,44,00 \text{ \$}$$

(Ajustement pour cette dépense)

$$\frac{750,00}{(Loyers annuels)} \times 12 = 22,9000,00 \text{ \$}$$

$$\frac{21}{22} = 0,0049 \times 100 = \mathbf{H} \quad 0,49\%$$

TABLEAU I

Travaux majeurs profitant à tous les logements de l'immeuble

RÉFECTION DU TOIT

$$\frac{2300,00}{(Coût)} \times 11\% = 23,255,00 \text{ \$}$$

(Ajustement pour cette dépense)

$$\frac{1450,00}{(Loyers annuels)} \times 12 = 24,17400,00 \text{ \$}$$

$$\frac{23}{24} = 0,0145 \times 100 = \mathbf{I} \quad 1,45\%$$

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.

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DE LOYER RÉSULTANT DES TRAVAUX MAJEURS

$$\mathbf{G} + \mathbf{H} + \mathbf{I} = \mathbf{J} \quad 4,69\%$$

CALCUL DU POURCENTAGE TOTAL D'AJUSTEMENT DE LOYER

Applicable au logement de monsieur Léveillé seulement

$$\mathbf{F} \quad 2,33\% + \mathbf{J} \quad 4,69\% =$$

POURCENTAGE TOTAL D'AJUSTEMENT DE LOYER

$$7,02\%$$

Madame Lalumière a bien travaillé. Après avoir fait les calculs prévus à la section III, 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 Léveillé!

Pour une entente claire, précise et complète...
 Pour connaître les dispositions obligatoires...
 Pour une formule où inscrire des dispositions particulières...
 Pour des tableaux indiquant les délais pour toutes sortes d'avis et de réponses à des avis...
 Pour des avis-types essentiels...

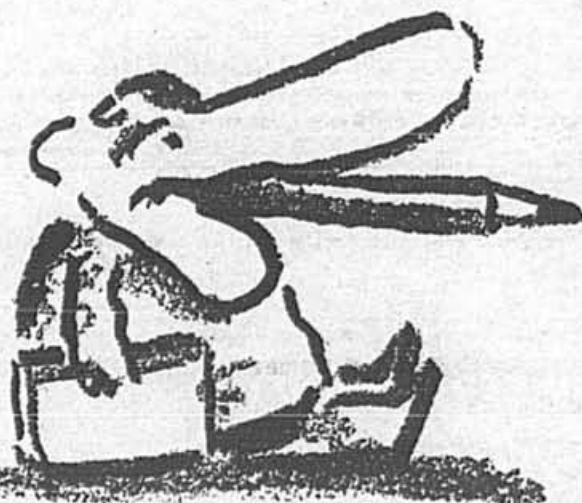
obtenez **gratuitement** le BAIL

que publie la Régie du logement

disponible pour un sourire dans les endroits suivants:

LES CAISSES POPULAIRES
 LES BANQUES LAURENTIENNE DU CANADA
 LES BUREAUX D'ACCÈS-MONTRÉAL
 LES BUREAUX DE COMMUNICATION-QUÉBEC
 ET BIEN SÛR...

DANS TOUS LES BUREAUX DE LA RÉGIE DU LOGEMENT



BAIL

GRATUIT

LE MOT SUR TOUTES LES LÈVRES: LA CONCILIATION!

PARLONS-EN!

Vous avez un problème avec votre propriétaire ou avec votre locataire. Vous avez fait une demande à la Régie. Mais soudain le doute vous envahit. «Ai-je pris la bonne décision? Me faut-il vraiment le traîner à la Régie? N'y aurait-il pas une solution plus simple, plus rapide, plus efficace?»

Et soudain, la lumière jaillit! Vous vous souvenez qu'on vous a déjà dit le plus grand bien du service de conciliation de la Régie, service qui favorise les ententes à l'amiable sans avoir à se présenter devant le tribunal.

Et votre mémoire se réchauffe. Il vous revient que ce service est animé par des gens fort sympathiques et très bien informés qui invitent les deux parties à un bail en difficulté à venir les rencontrer. Au cours de cette rencontre très décontractée, le GC (gentil conciliateur) aide les parties à exprimer leurs points de vue sur ce qui les oppose puis cherche avec eux un terrain d'entente. Si l'entente est conclue et produite devant la Régie, celle-ci ne tient pas d'audition.



Et s'il n'y a pas d'entente? Vous n'avez pas perdu votre temps, car pendant que se déroulait la période de conciliation votre demande poursuivait son cours... vers la cour.

Alors, n'hésitez pas à faire appel à la conciliation. Demandez à nos préposés aux renseignements de vous expliquer plus en détail ce dont il s'agit. Vous aurez tôt fait de venir grossir les rangs de ses clients satisfaits. (Plus de 70 pour cent des gens qui y ont recours s'entendent à l'amiable!)

TABLEAUX DES DÉLAIS D'AVIS

Avis de modification au bail (loyer, durée, conditions, etc.)

	Bail à durée fixe de 12 mois et plus	Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Bail à durée indéterminée
Délais 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 s'appliqueront les modifications demandées

Délai de réponse du locataire Dans le mois suivant la réception de l'avis du propriétaire. Si le locataire ne répond pas, il est présumé avoir accepté les modifications au bail.

Délai de contestation du propriétaire à la Régie. Dans le mois suivant la réception de l'avis de refus du locataire.

Avis de non-renouvellement

	Bail à durée fixe de 12 mois et plus	Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Bail à durée indéterminée
Avis de non-renouvellement du locataire	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 bail prendrait fin

et
Lorsque le locataire a reçu du propriétaire un avis d'augmentation ou de modification au bail: dans le mois suivant la réception de cet avis.

MAUX À MOTS

Bon an mal an, la Régie reçoit à ses comptoirs ou répond au téléphone à un million de personnes qui viennent généralement lui faire part de leurs difficultés en matière de logement locatif. Ce million de dialogues ne peut qu'engendrer bon nombre de mots savoureux. Nous tenions à vous en faire partager quelques-uns.

«Allô, la Régie? Êtes-vous responsable des problèmes de logement?»

«J'ai donné ma notice par voix orale.»

«Je vous remercie beaucoup. Vos renseignements éclairent ma chandelle!»

«Les propriétaires ont l'argent. Les locataires ont la Régie. Et nous, les concierges, qu'est-ce qu'on a?»

«Mon propriétaire c'est un salaud, c'est le style pour faire respecter la loi.»

«Vous trouvez pas que c'est inhumain un proprio qui n'aime pas les animaux?»

«Mon propriétaire me rend tellement nerveuse que j'ai perdu 15 livres et je ne peux pas le poursuivre à la Régie parce qu'à la Régie c'est toujours le plus gros qui gagne!»

«Mon voisin du troisième me garoché des bouteilles de bière sur la tête. J'en ai parlé à mon propriétaire qui m'a dit d'appeler la Régie des alcools...»

«J'ai signé un bail par inattention...»

«Tout ce que mon propriétaire a fait c'est de refaire les murs, de changer la plomberie, de refaire l'électricité et de peindre, c'est tout. Pensez-vous que je devrais refuser 13 \$ d'augmentation?»

«Mon voisin travaille au CN et il y a du train dans son logement...»

«Mon propriétaire me harcèle, y arrête pas de me demander de lui payer son loyer...»

Nous apprécierons vos commentaires sur notre cahier spécial. Veuillez nous les faire parvenir à l'adresse suivante:

Cahier spécial
Régie du logement
Direction des communications
Palais de Justice
1, rue Notre-Dame Est,
11^e étage
MONTREAL (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 que vous trouverez ci-dessous.

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 1989*

Adresser à:
Cahier spécial
Régie du logement
Direction des communications
1, rue Notre-Dame Est
11^e étage
MONTREAL (Québec)
H2Y 1B6

En guise de remerciement, je vous promets de ne pas pester contre la Régie si je n'arrive pas à la joindre au téléphone du premier coup!

Oui Non

LECTURES POUR ADULTES AVERTIS

Brisez la monotonie qui s'installe après une longue randonnée à ski!

Luttez contre l'ennui qui vous guette après une soirée en compagnie de votre ami(e) préféré(e)!

Combattez le cafard qui vous assaille à la suite de la défaite de votre équipe de hockey favorite...

en vous vautrant dans la lecture de publications fascinantes, titillantes, captivantes que la Régie du logement met gratuitement à votre disposition.

20 TITRES FABULEUX

regorgeant de renseignements sur des sujets toujours d'actualité.

L'accès au logement et la visite

Le bruit

La chambre

Comment s'entendre sur un ajustement de loyer en 19...
(édition courante)

La conciliation

De logement à copropriété
divise... en douceur

Diminution de loyer

Domages-intérêts

L'entente: une démarche
facile, une solution efficace

Le mandat

Non-prolongation de bail

L'opération déménagement

Paiement du loyer

Problèmes de chauffage

Renouveler un bail

Les réparations urgentes et
nécessaires

La reprise de possession

Résiliation de bail

Retenue de loyer

La signature d'un nouveau bail

Les travaux majeurs

La vermine

On peut les obtenir gratuitement en s'adressant à:

Les publications
Régie du logement
Direction des communications
1, rue Notre-Dame Est, 11^e
MONTREAL (Québec)
H2Y 1B6

ou au bureau de la Régie le plus près, à celui de Communication-Québec ou encore chez Accès-Montreal.

