

Comment la Régie fixe-t-elle le loyer ?

Les assises juridiques du régime de contrôle des loyers sont définies dans le *Code civil du Québec*, qui stipule que le tribunal (la Régie) détermine le loyer exigible en tenant compte des normes fixées par le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*.

Sauf s'il s'agit d'un loyer de faveur¹, le tribunal ajuste le loyer en fonction des revenus et des dépenses de l'immeuble applicables à la période de référence, soit ceux de l'année civile précédant le terme du bail. Il peut, le cas échéant, tenir compte de la qualité des services ou de l'usage d'un accessoire ou d'une dépendance de l'immeuble ou du logement.

Conformément au règlement, les dépenses considérées pour la fixation du loyer sont :

Les dépenses d'exploitation

Les **dépenses d'exploitation** sont des dépenses que le propriétaire doit assumer sur une base régulière, à chaque année, pour la gestion et le maintien en bon état de son immeuble. Ces dépenses sont :

- Les taxes municipales et scolaires
- Les primes d'assurance
- Les frais d'électricité, de gaz ou de mazout (ou autre combustible)
- Les dépenses d'entretien
- Les frais de services
- Les frais de gestion

Pour les taxes et les primes d'assurance, la variation de coût réelle des deux dernières années est retenue.

Quant aux autres dépenses, elles sont ajustées selon des **pourcentages d'ajustement** établis annuellement par le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, et appliqués sur les dépenses totales supportées dans l'année précédant le terme du bail.

Les frais de gestion sont établis à 5 % des revenus annuels bruts de l'immeuble. Les frais réels peuvent toutefois être considérés jusqu'à un maximum de 10 % de ces revenus.

Dans le cas des parcs de maisons mobiles, un poste d'ajustement est prévu pour les frais de déneigement, selon la variation réelle des coûts d'une année à l'autre.

La méthode de fixation prévoit également un ajustement pour le **revenu net de l'immeuble**, qui est la différence entre les revenus bruts et les dépenses d'exploitation. Le montant obtenu est ajusté selon un pourcentage établi annuellement par le règlement.

¹ Le règlement définit le « loyer de faveur » comme le loyer d'un logement qui est inférieur au loyer habituellement payé pour celui de logements comparables, dans l'une des situations suivantes :

- 1° le locataire est un parent, allié (parent par alliance) ou employé du locateur ;
- 2° le locateur est ou était le soutien du locataire ;
- 3° le logement est situé dans un immeuble transmis par succession, et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée ;
- 4° le locateur est un ministère ou un organisme du Gouvernement du Québec.

Les dépenses pour les « travaux majeurs »

Les réparations et améliorations majeures donnent lieu à des coûts qui ne font pas partie des dépenses d'exploitation assumées régulièrement pour l'immeuble. Il peut s'agir de travaux visant à réparer ou modifier les principaux éléments de la structure de l'immeuble (toit, tuyauterie, système de chauffage, isolation, fenêtres), de travaux de rénovation (menuiserie, armoires) dans les logements ou les espaces communs, ou d'installations supplémentaires (stationnement, piscine).

Ces dépenses sont ajustées selon des **pourcentages établis annuellement par le règlement**, différents de ceux qui se rapportent aux dépenses d'entretien.

Lors de **travaux majeurs**, les locataires bénéficiaires de la dépense sont les seuls à subir l'augmentation qui en résulte. Ainsi un locataire ne devrait pas connaître d'augmentation pour une réparation majeure effectuée chez son voisin.

Par contre, en ce qui concerne les **dépenses d'entretien**, il n'y a pas de distinction entre ce qui a été réalisé dans un logement ou un autre. Tous les locataires se partagent l'augmentation, sans égard au lieu où ces dépenses ont été réalisées.

EXEMPLE : Un locataire paie un loyer de 500,00\$. Son bail s'est renouvelé le 1^{er} juillet, mais comme la Régie devait fixer le loyer à la demande du propriétaire, le locataire paie toujours ce loyer en attendant la décision du tribunal.

Le 8 septembre, la Régie rend sa décision et le loyer est fixé à 520,00\$. Le 9 octobre, si la décision n'a pas été contestée, le locataire doit payer au propriétaire les arrérages de juillet, août, septembre et octobre, soit la somme totale de 80,00\$ (4 X 20,00\$). À compter du 1^{er} novembre, le locataire doit payer le nouveau loyer fixé par le tribunal, soit 520,00\$ par mois.

En appel de la décision ?

Le locataire ou le propriétaire peut demander à la **Régie du logement la révision** d'une décision portant uniquement sur une demande de fixation du loyer, s'il est en mesure de démontrer qu'une erreur a été commise sur **l'appréciation des faits** ou **l'application de la loi**. Il doit déposer cette demande dans le **mois** de la date de la décision.

Si la demande visait, en plus de la fixation du loyer, à modifier une autre condition du bail, il faudra alors demander à la **Cour du Québec** la **permission d'en appeler** de la décision, dans les **30 jours** de la date de cette décision.

L'audience devant la Régie du logement

Lors du dépôt de sa demande de fixation de loyer, le propriétaire reçoit un formulaire de *Renseignements nécessaires à la fixation du loyer*, appelé « RN ». Il doit y indiquer les revenus et dépenses qu'il désire faire admettre en preuve, et le retourner ou le déposer à la Régie dans les vingt jours.

La Régie du logement détermine ensuite le jour, l'heure et le lieu de l'audience où le tribunal entendra les parties. Il est à noter que la Régie fixe les dates d'audience selon l'ordre d'arrivée des formulaires RN dûment complétés. Ainsi, plus le formulaire est retourné rapidement à la Régie par le propriétaire, plus tôt sa demande pourra être entendue.

Le propriétaire et le locataire reçoivent un avis d'audition (convocation à l'audience) quelques semaines avant que celle-ci n'ait lieu.

Le propriétaire doit présenter à l'**audience** ses factures ou autres documents comme éléments de preuve. En effet, le régisseur ou le greffier spécial exige **l'original** des factures d'assurances, de taxes municipales et scolaires, de chauffage, d'énergie et des autres dépenses invoquées par le propriétaire au soutien de sa demande. On appelle ces factures les **pièces justificatives**.

La décision du tribunal et ses effets

La décision du tribunal est rendue **par écrit** et transmise aux parties. Le nouveau loyer et les arrérages dus depuis le début du bail renouvelé devront être payés à l'expiration d'un délai d'un **mois** suivant la date de la décision. ▼

Pour nous joindre :

<http://www.rdl.gouv.qc.ca>

Montréal, Laval, Longueuil 514 873-2245
Autres régions, sans frais 1 800 683-2245

Régie
du logement

Québec



La reconduction du bail d'un logement

La Régie du logement vous informe sur le renouvellement du bail, les modifications au bail et les augmentations de loyer

Une augmentation de loyer ? Une modification au bail ?

SOMMAIRE

Une augmentation de loyer? 1

Une modification au bail? 1

Première étape:

L'avis au locataire 2

Deuxième étape:

La réponse du locataire 2

Troisième étape:

La demande de fixation de loyer 3

Comment la Régie fixe-t-elle le loyer? .. 4

Au Québec, la loi est ainsi faite qu'un bail de logement se **renouvelle automatiquement** sans que le propriétaire ou le locataire ne soient obligés d'échanger d'avis¹. Le renouvellement du bail, appelé la reconduction du bail, provient du **droit au maintien dans les lieux** du locataire. Ce droit est reconnu par le *Code civil du Québec* et ne peut être exercé, en pratique, sans qu'une forme de contrôle des loyers puisse intervenir dans certaines circonstances. La raison d'être du contrôle est donc de protéger le locataire contre une augmentation abusive qui aurait pour effet de l'évincer. Le régime mis en place vise à atteindre ce résultat tout en favorisant le maintien et l'amélioration du parc de logements.

Lors de la reconduction du bail, le propriétaire peut augmenter le loyer ou modifier une autre condition du bail (le chauffage, le stationnement, etc.). Pour ce faire, il devra respecter les règles prévues à la loi.



¹ Seule exception : pour bénéficier du droit au maintien dans les lieux, une personne aux études qui loue un logement d'un établissement d'enseignement où elle est inscrite à plein temps doit donner un avis d'un mois, avant le terme du bail, de son intention de reconduire le bail.

Québec



