

## **HAUSSE DE LOYER LORS DU RENOUVELLEMENT DU BAIL**

### **Un avis d'augmentation de loyer vous est envoyé**

- \* L'avis d'augmentation doit être fait par écrit.
- \* Il doit être rédigé dans la même langue que le bail (un avis bilingue est valide).
- \* L'avis doit obligatoirement être envoyé entre 3 et 6 mois avant la fin du bail quand il s'agit d'un bail d'un an ou plus. Si le bail se termine le 30 juin, l'avis doit être reçu entre le 1 janvier et le 31 mars.
- \* Il doit indiquer le délai (d'un mois) accordé au locataire pour refuser la demande.

**Important:** Que vous ayez un bail écrit ou non, vous pouvez refuser l'augmentation!

### **Si vous désirez rester dans votre logement... Comment refuser l'augmentation proposée ?**

Répondez par écrit au propriétaire, de préférence par courrier recommandé, dans un délai d'un (1) mois après la réception de l'avis:

« Je désire reconduire mon bail, mais je refuse l'augmentation proposée »

**Important:** Si vous ne répondez pas à un avis d'augmentation dans le mois suivant sa réception, le bail sera automatiquement reconduit aux conditions inscrites sur cet avis.

### **Si vous désirez quitter votre logement... Comment indiquer votre intention de déménager ?**

Répondez par écrit au propriétaire, si possible par courrier recommandé, dans un délai d'un (1) mois après la réception de l'avis:

« Je ne veux pas reconduire mon bail »

**Important:** Votre intention de déménager doit être signifiée par écrit au propriétaire entre le 1 janvier et le 31 mars même s'il ne vous a pas envoyé d'avis d'augmentation de loyer.

## **De nouvelles conditions vous sont proposées?**

Les mêmes règles s'appliquent pour les conditions nouvelles que voudrait vous imposer le propriétaire. L'avis du propriétaire indique par exemple que vous n'aurez plus désormais accès à la cour arrière.

Encore une fois, vous avez parfaitement le droit de refuser cette modification au bail. Il faut alors répondre, toujours dans un délai d'un mois après réception de l'avis, et par courrier recommandé:

« Je veux reconduire mon bail, mais je refuse les nouvelles conditions proposées »

Dans le cas où l'avis du propriétaire demande à la fois une augmentation de loyer et des modifications aux bail, la réponse doit couvrir tous ces aspects:

« Je veux reconduire mon bail, mais je refuse l'augmentation et les nouvelles conditions proposées »

Important: Si le propriétaire veut vous rendre responsable du paiement du chauffage ou de l'eau chaude alors que vous n'étiez pas obligés de le faire l'année précédente, vous êtes en droit d'obtenir une baisse de loyer. Moins de services égale automatiquement diminution du loyer.

## **Qu'arrive-t-il après avoir refusé l'augmentation ou les modifications proposées?**

Il y a deux possibilités:

1. Le propriétaire s'adresse à la Régie du logement pour justifier sa demande. Vous serez le cas échéant convier à une audition devant un régisseur. Pour vous y préparer, contactez, dans votre ville ou votre quartier, un comité logement ou une association de locataires;
2. Le propriétaire peut vous contacter pour négocier.

Important: Conservez une copie de tous les documents échangés avec le propriétaire. N'oubliez pas le récépissé du bureau de poste lorsque vous envoyez des lettres recommandées. Refusez de signer quoi que ce soit sur le champ. Vérifiez d'abord si le délai du propriétaire est expiré, car lui aussi n'a qu'un mois pour réagir, en allant à la Régie, à la suite de la réception de votre lettre de refus. S'il excède ce délai, toute modification proposée au bail devient nulle et votre bail se reconduit automatiquement sans hausse de loyer.

Le bail de la Régie du logement est obligatoire depuis le 1er septembre 1996.

## **REVENDEICATION DU RCLALQ: POUR UN CONTRÔLE OBLIGATOIRE DES LOYERS PAR L'ENREGISTREMENT DES BAUX**

Les loyers, tout comme le chauffage et l'électricité ne cessent d'augmenter. Un nombre croissant de locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger; 70 % bien souvent dans le cas d'une personne assistée sociale.

Pourtant, très peu de logements font l'objet d'une fixation de loyer. En 1995-96, moins de 1% des logements furent fixés par la Régie du logement, pourquoi?

Actuellement, seul le propriétaire peut demander une fixation de loyer à la Régie. Pour sa part, le locataire peut se prévaloir du même droit seulement s'il s'agit d'un nouveau bail, mais il doit aussi connaître le coût du loyer que payait l'ancien locataire, donnée rarement fournie par le propriétaire. Pourtant, c'est lors d'un changement de locataires que les loyers subissent leurs augmentations les plus importantes. Si les baux étaient déposés à la Régie du logement lors de leur signature, ce problème de preuve serait résolu et les locataires pourraient faire valoir leur droit.

Autre problème, la méthode de calcul employée par la Régie du logement pour établir les augmentations de loyer. Celle-ci est basée sur le rendement de l'immeuble et ne tient aucunement compte de la dégradation du logement, des subventions ou déductions fiscales obtenues par le propriétaire. Elle ne tient pas compte non plus de l'état du logement, des dépenses effectuées par le locataire ni de la capacité de payer des gens.

Toutes ces dépenses peuvent être déduites du revenu brut de location des propriétaires de logements locatifs. Ce sont là d'énormes avantages fiscaux conférés par les Lois fédérale et provinciale sur l'impôt.

Dépenses admises en fixation de loyer à la Régie du logement:

- \* coût de l'aménagement paysager;
- \* coût de préparation d'une déclaration de revenus;
- \* coût d'entretien et de réparation;
- \* coût des services publics (électricité, chauffage, eau);
- \* frais d'intérêts sur l'argent emprunté en vue d'acheter, d'entretenir ou d'améliorer un bien locatif;
- \* frais comptables;
- \* frais de bureau;
- \* frais de publicité;
- \* frais de véhicule à moteur (s'il possède deux immeubles et plus);
- \* frais juridiques;
- \* impôts fonciers (taxes municipales et scolaires);
- \* primes d'assurance;
- \* traitements et salaires;
- \* déductions pour amortissement.