

COMMENT RÉPONDRE À UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER

(Pour les baux qui débutent entre le 2 avril 2023 et le 1 avril 2024)

NB : Veuillez s.v.p. lire cette feuille d'information **au complet**. Veuillez noter que les taux diffusés par le Tribunal administratif du logement (TAL) se basent sur des **estimations**. Lorsque le Tribunal est appelé à fixer un loyer, il utilise une formule et se base sur les **dépenses réelles** du locateur pour le bâtiment en question, pendant une période de douze mois.

Si votre locateur demande une augmentation de loyer, vous avez le droit de la refuser. Vous n'avez pas à choisir entre accepter l'augmentation ou déménager. Vous avez le droit de refuser l'augmentation demandée si vous la jugez injustifiée en vous basant sur les estimations du Tribunal et/ou sur d'autres informations concernant les dépenses du locateur.

Première étape : Vérifier que tous les délais légaux sont respectés

- Le locateur doit envoyer au locataire un avis **écrit** dans un délai de trois à six mois avant la date de renouvellement du bail, dans le cas d'un bail de 12 mois ou plus et de 1 à 2 mois avant la date de renouvellement, si le bail est de 12 mois ou d'une durée indéterminée. Si un avis n'est pas envoyé dans le délai, le bail est reconduit avec le même loyer et les mêmes conditions.
- Après avoir reçu cet avis, le locataire a **un mois** pour répondre au locateur **par écrit**, soit par courrier recommandé, soit par une autre méthode qui **assure une preuve de réception**.
- Si le locataire ne répond pas dans le délai d'un mois, le bail est renouvelé automatiquement et on présume que le locataire a accepté l'augmentation de loyer.
- Lorsque le locataire refuse l'augmentation de loyer, le locateur dispose d'un mois (à partir de la date de réception du refus) pour déposer sa demande de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement. Si tel est le cas, il devra expédier une copie de sa demande au locataire. Le locataire et le locateur recevront éventuellement un avis de convocation pour une audience de fixation du loyer au TAL. **Lors de l'audience, l'ajustement sera calculé sur la base des dépenses réelles pour le bâtiment** et selon les factures présentées par le locateur. L'ajustement accordé pourrait être supérieur ou inférieur aux estimations diffusées par le Tribunal et cela, même en l'absence de travaux majeurs. *Les problèmes dans le logement (ex. besoin de réparations, chauffage insuffisant, coquerelles, etc.) ne seront **pas** pris en compte dans le calcul de la fixation de loyer. À cet égard, le locataire doit déposer sa propre demande au Tribunal.*

Deuxième étape : Utiliser les estimations d'ajustement de loyer du Tribunal administratif du logement pour calculer le nouveau loyer approximatif

Les taux diffusés par le Tribunal administratif du logement sont des **estimations** qui peuvent aider le locataire à décider comment répondre à l'avis d'augmentation du locateur. Cependant, les estimations du Tribunal ne tiennent pas compte des vraies dépenses des propriétaires. Par exemple, un locateur a pu subir une hausse plus importante que la moyenne dans les coûts d'entretien de l'édifice. De plus, l'estimation du TAL ne tient pas compte de certaines dépenses, par exemple les primes d'assurances, les taxes municipales et scolaires ou les réparations majeures.

Si le locateur vous fournit tous, ou presque tous, les détails concernant ses dépenses avec sa demande d'augmentation, et si le Tribunal accorde l'augmentation demandée par le locateur ou plus, le Tribunal peut vous imposer les frais de la demande judiciaire (54 \$ à 84 \$). En conséquence, il est important de vérifier les informations concernant les dépenses du propriétaire avant de décider de refuser ou non l'augmentation. Les bénévoles de Projet Genève ne peuvent pas vérifier l'exactitude des chiffres fournis par un locateur.

Pour vous servir des taux proposés par le Tribunal, veuillez suivre les trois étapes suivantes.

➤ 1. Identifier le TYPE DE CHAUFFAGE

Les taux d'augmentation varient en fonction du mode de chauffage en place. Si le locataire ne sait pas quel type de système de chauffage est utilisé, il y a des indices. Les systèmes électriques utilisent des plinthes électriques visibles, tandis que le gaz est distribué par des tuyaux souterrains et que le mazout est livré par camions et entreposé dans de gros réservoirs. Pour confirmer si le bâtiment est chauffé au gaz, il suffit d'appeler Gaz Métropolitain (Service à la clientèle) au 514-598-3222.

Pour se servir des taux du Tribunal afin de calculer le montant suggéré d'ajustement, on doit multiplier le loyer actuel par le taux d'augmentation applicable :

Logement chauffé à l'électricité 2,8 % : loyer actuel x 0,028
Logement chauffé au gaz 4,5 % : loyer actuel x 0,045
Logement chauffé au mazout 7,3 % : loyer actuel x 0,073
Logement chauffé par le locataire 2,3 % : loyer actuel x 0,023

*Exemple : Le locataire paie un loyer de 800 \$ pour un logement chauffé à l'électricité, où le chauffage est inclus. Il n'y a pas de travaux majeurs dans le bâtiment et l'avis d'augmentation ne mentionne aucune autre dépense extraordinaire. L'ajustement **approximatif** serait de 2,3 % : $800,00 \$ \times 0,023 = 18,24 \$$ ou $818,40 \$$.*

➤ 2. Calcul de l'augmentation de loyer DANS LE CAS DE RÉPARATIONS MAJEURES

En cas de **travaux majeurs**, les règlements accordent une augmentation de **3,17 \$/mois pour chaque 1 000 \$** dépensé en **2022**. Selon le règlement, l'augmentation devrait être répartie proportionnellement selon le loyer de chaque logement.

Exemple : Un locateur dépense 15 000 \$ pour remplacer le toit. $3,17 \$ \times 15$ (pour chaque 1 000 \$) = $25,05 \$ / 10$ logements = une estimation de $2,88 \$/\text{mois}$ par locataire.

➤ 3. Calcul de l'augmentation dans le cas d'un changement des TAXES MUNICIPALES

Pour aider à déterminer si un avis d'augmentation de loyer est raisonnable, il est aussi possible de prendre en compte les hausses/baisses des taxes municipales. Appelez le 311 et identifiez l'arrondissement ou consultez le site web de l'Évaluation foncière pour obtenir le montant des taxes pour 2022 et 2023. Utilisez la formule suivante pour obtenir *une estimation approximative* de l'effet d'une augmentation (ou réduction) des taxes municipales sur votre loyer :

(Montant de l'augmentation ou de la réduction des taxes ÷ Nombre de logements dans l'édifice) ÷ 12 mois = Montant estimé d'augmentation/réduction des taxes à attribuer à chaque logement.

Exemple : Les taxes municipales pour 2022 étaient de 10 000 \$ et elles sont de 11 000 \$ en 2023 dans un immeuble de 30 logements. $11\ 000 \$ - 10\ 000 \$ = 1\ 000 \$ \div 30$ logements $\div 12$ mois = $2,80 \$$. Ajoutez ce montant à l'estimé selon le pourcentage applicable et à l'augmentation basée sur les réparations majeures.

Les locataires et les propriétaires sont toujours libres de négocier une augmentation de loyer. Les renseignements fournis dans ce feuillet peuvent vous aider dans votre négociation. Assurez-vous d'obtenir une copie de votre entente finale par écrit.

Nos conseiller.ères sont disponibles pour vous aider par téléphone (514-738-2036) ou en personne.