

PAR COURRIEL

Montréal, le 11 janvier 2019

Objet : Votre demande d'accès du 6 janvier 2019

Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception de votre demande d'accès du 6 janvier 2019, dans laquelle vous demandez la procédure pour ajouter un avis dans le bail de déclaration de résidence familiale, inscrit au Bureau de la publicité des droits.

Veillez trouver ci-joint une fiche indicative portant sur le droit appelé la modification de bail résidentiel.

Par ailleurs, concernant la déclaration de résidence familiale en matière de bail de logement, nous vous référons à l'article 403 du Code civil du Québec :

403. L'époux locataire de la résidence familiale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer, céder son droit, ni mettre fin au bail lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, du fait que le logement servait de résidence familiale.

Le conjoint qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut, s'il ne l'a pas ratifié, en demander la nullité.

1991, c. 64, a. 403.

En tant que Tribunal impartial, la Régie du logement ne peut pas donner d'avis légaux ni de conseils juridiques. Pour obtenir de tels avis ou des tels conseils, vous pouvez toutefois consulter un avocat de votre choix ou vous adresser à un organisme habilité à ce faire.

Cependant, si vous souhaitez obtenir de l'information neutre et objective concernant les droits et obligations des parties à un bail de logement, vous pouvez contacter un préposé de la Régie du logement soit en personne à l'un des bureaux de la Régie ou par téléphone au 514-873-2245. Vous pouvez également visiter le site Internet de la Régie à l'adresse suivante : <https://www.rdl.gouv.qc.ca/>.

...2

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, nous vous informons de l'existence de recours à la Commission d'accès à l'information pour faire réviser une décision rendue suite à une demande d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint une note explicative à cet effet.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

La responsable de l'accès à l'information,



Josée Corbeil
Directrice générale de la planification stratégique
et des services à la gestion

p. j.



La reconduction du bail d'un logement

Une augmentation de loyer? Une modification au bail?

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'avis.

Le renouvellement du bail, appelé la « reconduction du bail », provient du droit au maintien dans les lieux¹ 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 (p. ex. : le chauffage, le stationnement, etc.) Pour ce faire, il devra respecter les règles prévues à la loi.

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

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.

tribunal (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 faveur², 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.

² 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 :

- le locataire est un parent, allié (parent par alliance) ou employé du locateur.

AVERTISSEMENT

Les renseignements contenus dans cette fiche-conseil le sont à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel de la Régie du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant la Régie et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat ou un notaire.

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.

Les réparations et améliorations majeures

Les réparations et améliorations majeures donnent lieu à des coûts qui ne font pas partie des dépenses d'exploitation

- le locateur est ou était le soutien du locataire;
- le logement est situé dans un immeuble transmis par succession, et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée;
- le locateur est un ministre ou un organisme du gouvernement du Québec.

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 (p. ex. : toit, tuyauterie, système de chauffage, isolation, fenêtres), de travaux de rénovation (p. ex. : menuiserie, armoires) dans les logements ou les espaces communs, ou d'installations supplémentaires (p. ex. : 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.

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*, communément appelé « formulaire 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.

EXEMPLE : Un locataire paie un loyer de 500 \$. 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 \$. 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 \$ (4 X 20 \$). À compter du 1^{er} novembre, le locataire doit payer le nouveau loyer fixé par le tribunal, soit 520 \$ par mois.

Appel de la décision

Le locataire ou le propriétaire peut demander à la Régie du logement la révision d'une décision portant 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.

Première étape : l'avis au locataire

En vue de modifier le bail, il faut tout d'abord donner un avis écrit³ au locataire pour l'informer des modifications demandées. On ne peut donner cet avis à n'importe quel moment : il y a des délais à

respecter selon le type de bail et sa durée. Le tableau suivant illustre bien ces délais.

TABLEAU DES DELAIS D'AVIS	
Type de bail	Délai d'avis
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée

Preuve de réception

Il est suggéré de transmettre l'avis soit :

- par courrier recommandé;
- en main propre avec un accusé de réception;
- par tout autre moyen permettant d'obtenir une preuve de réception valable.

Que doit mentionner l'avis?

L'avis doit être écrit et indiquer clairement les modifications proposées au renouvellement du bail, qu'il s'agisse du loyer ou d'autres conditions du bail comme, par exemple, la durée du bail ou la suppression du droit d'utiliser la cour ou le stationnement.

L'avis doit aussi indiquer le délai du locataire pour refuser la ou les modifications demandées, soit 1 mois à compter de la réception de l'avis.

L'avis doit être daté et signé par le propriétaire (ou son mandataire).

L'augmentation du loyer

L'augmentation de loyer peut s'exprimer de différentes façons. Ainsi, par exemple, si le locataire paie un loyer de 500 \$ et que le propriétaire désire l'augmenter de 25 \$, la loi permet au propriétaire de choisir parmi trois formulations :

1. Le nouveau loyer proposé, en dollars

Exemple : « Votre nouveau loyer sera de 525 \$ par mois. »

³ Un modèle d'Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail et un modèle de Réponse du locataire à

l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail sont disponibles sur le site Web de la Régie du

logement, dans ses bureaux, ainsi que dans le formulaire de bail obligatoire.

2. L'augmentation, en dollars

Exemple : « Votre loyer sera augmenté de 25 \$ par mois. »

3. Le pourcentage du loyer en cours

Exemple : « Votre loyer sera augmenté de 5 % »

Si le loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision en traitement à la Régie et que le nouveau loyer n'est pas encore connu, le propriétaire peut indiquer de quel pourcentage il entend augmenter le loyer qui sera finalement déterminé par le tribunal.

Exemple : « Votre loyer sera augmenté de 5 % du loyer qui sera déterminé par le tribunal. »

Un « avis » sans modification...

Comme nous l'avons vu, la loi n'exige pas l'envoi d'un avis pour renouveler le bail, sauf si on désire le modifier. C'est pourquoi une lettre demandant simplement au locataire s'il désire « rester une autre année ou non » ne constitue pas un avis de modification au sens de la loi. Le locataire n'est donc pas tenu d'y répondre.

Un avis pour chaque locataire

Dans le cas d'un bail portant la signature de plusieurs locataires, le propriétaire sera bien avisé de transmettre individuellement l'avis de modification du bail à chacun des locataires.

Deuxième étape : la réponse du locataire

Le locataire peut-il refuser les modifications ?

Le locataire dispose d'un choix de trois réponses possibles :

1. J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.
2. Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail.
3. Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.

Si le locataire refuse l'augmentation proposée ou la modification demandée, cela ne signifie pas qu'il doit quitter le logement, car son intention de quitter doit être clairement exprimée. Le bail sera renouvelé malgré tout, le seul point en litige étant l'augmentation du loyer ou la modification demandée pour la prochaine

période de bail. Il ne lui sera plus possible de revenir en arrière et d'éviter le renouvellement du bail, sauf par une entente avec le propriétaire.

Il y a toutefois des exceptions lorsque le bail mentionne (section F) que le logement est situé :

- dans un immeuble nouvellement bâti ou « recyclé » (p. ex. : une ancienne école), pour une durée maximale de 5 ans après la fin des travaux;
- dans une coopérative dont le locataire est membre.

Dans ces deux cas, le locataire qui refuse l'augmentation ou la modification demandée devra quitter les lieux à la fin du bail.

Le locataire doit-il répondre à l'avis ?

Il doit le faire s'il refuse l'augmentation ou la modification proposée, ou s'il désire quitter le logement à la fin du bail.

Quand répondre ?

Dans ces deux cas, le locataire doit répondre au propriétaire dans un délai d'un mois à compter de la date de la réception de l'avis.

Exemple : Un locataire qui reçoit un avis de modification de bail le 15 janvier a jusqu'au 15 février pour y répondre.

Ce délai passé, le bail sera renouvelé selon les nouvelles conditions et le nouveau loyer.

Et si le locataire ne répond pas ?

Le fait de ne pas répondre à un avis de modification de bail dans le mois de sa réception équivaut à la reconduction du bail, c'est-à-dire à son renouvellement avec toutes les modifications demandées par le propriétaire, incluant l'augmentation.

Quand le propriétaire ne donne aucun avis...

Lorsque le locataire ne reçoit aucun avis d'augmentation ou de modification au bail donné dans les délais prévus et qu'il désire quitter le logement à la fin de son bail, il doit lui-même en aviser le propriétaire dans les délais indiqués au Tableau des délais d'avis (voir ci-haut).

Des informations utiles

La Régie du logement appuie les propriétaires et les locataires dans leur recherche d'une augmentation de loyer raisonnable et librement négociée.

Pour aider les parties dans leur négociation, la Régie recommande l'utilisation du formulaire de calcul *Comment s'entendre sur le loyer* pour faciliter l'entente sur une augmentation de loyer.

Ce formulaire constitue un instrument privilégié pour calculer l'augmentation probable accordée par la Régie. Il permet au propriétaire, advenant un refus du locataire, de lui présenter ce calcul et de tenter de négocier une augmentation raisonnable sur la base des données objectives qu'il contient.

La façon la plus conviviale de remplir le formulaire de calcul est de le faire en ligne sur le site Web de la Régie du logement. Le propriétaire n'a qu'à remplir directement à l'écran les champs du formulaire et, au fur et à mesure, le calcul se fait et le résultat final apparaît automatiquement. Le propriétaire n'a qu'à imprimer le document, et tout est prêt pour une discussion franche avec le locataire.

Ce formulaire est aussi disponible dans tous les bureaux de la Régie du logement, qui peut aussi l'expédier, sur demande, par la poste.

Pour les baux du 1^{er} juillet au 30 juin

Certaines personnes croient qu'un locataire peut toujours attendre jusqu'à la fin de mars pour répondre au propriétaire. C'est faux ! Dans tous les cas, la réponse à un avis de modification doit être transmise au propriétaire dans le mois de la réception de cet avis.

Troisième étape : la demande de fixation de loyer

La demande de modification du bail, communément appelée « demande de fixation de loyer », est le recours offert au propriétaire si le locataire accepte le renouvellement de son bail, mais refuse l'augmentation de loyer ou les modifications proposées.

Le propriétaire dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la réponse du locataire pour produire, à la Régie du logement, une demande pour fixer le loyer ou statuer sur les modifications demandées.

Pour décider du montant de l'augmentation, le régisseur ou le greffier spécial appliquera le Règlement sur les critères de fixation de loyer.

À cette étape, le propriétaire n'est plus lié par le montant qu'il avait demandé dans l'avis d'augmentation. Il peut demander au tribunal la hausse prévue en fonction des critères du règlement, ce qui signifie que la hausse pourrait être supérieure à celle exprimée dans l'avis d'augmentation.

Toutefois, les parties peuvent en tout temps continuer à négocier pour en arriver à une entente à l'amiable, et ce, même à l'audience devant le tribunal.

Si le propriétaire n'introduit pas de demande à la Régie du logement dans le mois de la réception de la réponse du locataire, le bail se renouvelle aux conditions actuelles.

SITE WEB DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

www.rdl.gouv.qc.ca

NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi
De 8 h 30 à 16 h 30

Montréal, Laval et Longueuil :
514 873-BAIL (2245)*

Autres régions :
1 800 683-BAIL (2245)*

* Service de renseignements
automatisé offert 24 heures sur 24.

*Afin de faciliter l'entretien téléphonique,
réunissez d'abord tous les documents utiles.*

La Régie du logement relève du ministre
des Affaires municipales et de
l'Occupation du territoire.

FE-070 (16-08)

Régie
du logement

Québec 