

EXEMPLE D'UTILISATION DU FORMULAIRE **CALCUL** 2024

L'exemple de calcul reproduit ici est celui d'un propriétaire occupant lui-même un des trois logements de son immeuble, les deux autres étant loués à 1 000 \$ et à 500 \$ par mois. Tous les logements sont chauffés aux frais du propriétaire, qui utilise l'électricité comme source d'énergie. Des réparations et améliorations majeures ont été effectuées : certains travaux concernent tout l'immeuble, d'autres les deux logements du haut et d'autres encore sont spécifiques au logement du locataire qui paie un loyer de 1 000 \$. On examine ici l'ajustement de loyer pour ce locataire.

On additionne les loyers mensuels des locataires en décembre 2023 et on inscrit le résultat dans la première case (1 000,00 \$ + 500,00 \$ = 1 500,00 \$). Deuxièmement, le propriétaire évalue le loyer du logement qu'il occupe à 1 500,00 \$; c'est le loyer normalement exigé pour un logement comparable au sien dans son quartier. On établit le total (1 500,00 \$ + 1 500,00 \$ = 3 000,00 \$). Comme il n'y a pas de locaux non résidentiels, on multiplie ce montant par 12 pour obtenir, à la case A, les revenus annuels de l'immeuble (36 000,00 \$).

REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements	Locaux non résidentiels	
	Loyers mensuels	Loyers mensuels	
Loués	1 500,00 \$		
Inoccupés			
Occupés par le locateur	1 500,00 \$		
Total	3 000,00 \$		3 000,00 \$
(Somme des cases ci-dessus) + (Somme des cases ci-dessus) =			
			36 000,00 \$
			Revenus annuels
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble			
			A 36 000,00 \$

Le compte de taxes municipales de l'immeuble est de 3 600,00 \$ pour l'année 2024, soit une hausse de 5,8 % par rapport à l'année précédente (3 402,00 \$). Le premier ajustement, calculé selon la différence entre les deux années, est donc de 198,00 \$. Pour les taxes scolaires, la différence entre le montant de la dernière année (828,00 \$) et celui de l'année précédente (782,46 \$) est de 45,54 \$, alors que dans le cas des assurances, les primes sont de 864,00 \$ pour la dernière année, comparativement à 827,71 \$ pour l'année précédente, ce qui représente une augmentation de 36,29 \$.

Le coût de l'électricité pour l'année 2023 est inscrit à la case appropriée, puis multiplié par le pourcentage indiqué (4 320,00 \$ x 2,8 % = 120,96 \$). Le montant des frais d'entretien pour l'année 2023 est aussi inscrit, puis multiplié par le pourcentage indiqué (4 464,00 \$ x 7,5 % = 334,80 \$).

Aucun service supplémentaire n'est inclus dans le loyer. Il reste à calculer les frais de gestion. Le montant de la dépense est établi à 5 % des revenus de l'immeuble, déterminés à la case A (36 000,00 \$ x 5 % = 1 800,00 \$). On multiplie ensuite ce montant par le pourcentage indiqué afin d'obtenir le montant de l'ajustement (1 800 \$ x 5,6 % = 100,80 \$).

On inscrit le total des données de la colonne *montant de la dépense* (15 678,00 \$) à la case B et celui de la colonne *ajustement* (836,39 \$) à la case C.

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

	Montant de la dépense	Ajustement
Taxes municipales :	Année 2024 : 3 600,00 \$	- Année 2023 : 3 402,00 \$ = 198,00 \$
	scolaires :	Année 2023-2024 : 828,00 \$ - Année 2022-2023 : 782,46 \$ = 45,54 \$
Assurances	Au 31 décembre 2023 : 864,00 \$ - Au 31 décembre 2022 : 827,71 \$ = 36,29 \$	
Énergie	Année 2023	
	Électricité : 4 320,00 \$	x 2,8 % = 120,96 \$
	Gaz : \$	x -7,3 % = \$
	Mazout (ou autre) : \$	x -10,0 % = \$
Entretien	4 464,00 \$	x 7,5 % = 334,80 \$
Frais de services rattachés à l'immeuble	\$	x 5,3 % = \$
Frais de service rattachés à la personne même des locataires (résidence privée pour aînés)	\$	x 6,6 % = \$
Gestion	1 800,00 \$	x 5,6 % = 100,80 \$
Dépenses d'exploitation	B 15 678,00 \$	(Somme des cases ci-dessus) C 836,39 \$

Suite au verso

Des revenus annuels de l'immeuble (case A), on soustrait la somme des dépenses d'exploitation (case B). La différence (**20 322,00 \$**) est ensuite multipliée par le pourcentage indiqué. Le résultat (**20 322,00 \$ x 3,9 % = 792,56 \$**) est inscrit à la case D.

Au cours de l'année 2023, le propriétaire a remplacé la porte d'entrée de l'immeuble au coût de **1 300,00 \$**. On inscrit ce montant et on le multiplie par le pourcentage correspondant, pour ensuite inscrire le résultat (**1 300 \$ x 4,8 % = 62,40 \$**) à la case E.

On additionne les montants des cases C, D et E (**836,39 \$ + 792,56 \$ + 62,40 \$ = 1 691,35 \$**), puis on divise cette somme par les revenus de l'immeuble (case A). On multiplie ensuite ce résultat par 100 afin de l'exprimer en pourcentage (**4,70 %**) à la case F.

En 2023, le propriétaire a remplacé les carreaux de céramique de la salle de bains du locataire au coût de **750,00 \$**. De plus, il a remplacé le réservoir à eau chaude commun aux deux locataires, au coût de **1 000,00 \$**, qu'on doit attribuer en partie au logement ; on ajoute donc **500,00 \$** aux **750,00 \$** déjà considérés pour obtenir le montant des dépenses spécifiques au logement (**750,00 \$ + 500,00 \$ = 1 250 \$**). On multiplie ce montant par le pourcentage indiqué (**1 250,00 \$ x 4,8 % = 60,00 \$**), puis on divise le résultat par 12 pour obtenir le montant mensuel imputable au logement, soit **5,00 \$** (case G).

Le loyer mensuel du locataire est multiplié par le pourcentage d'ajustement des loyers de l'immeuble, déjà calculé à la case F (**1 000,00 \$ x 4,70 % = 47,00 \$**). Comme il y a eu des réparations et améliorations majeures spécifiques au logement, il faut ajouter un montant de **5,00 \$** provenant de la case G. Le résultat (**52,00 \$**) est donc déjà arrondi au dollar le plus près.

REVENU NET

A Montant moins montant **B** : $\frac{20\,322,00 \$}{x\ 3,9\ \%} = \mathbf{D\ 792,56 \$}$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Année 2023
 Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble $\frac{1\,300,00 \$}{x\ 4,8\ \%} = \mathbf{E\ 62,40 \$}$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

$\frac{(Somme\ des\ cases\ \mathbf{C},\ \mathbf{D}\ et\ \mathbf{E})}{(Montant\ de\ la\ case\ \mathbf{A})} \times 100 = \mathbf{F\ 4,70\ \%}$
 $\frac{1\,691,35 \$}{36\,000,00 \$} \times 100 = 0,0470$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Année 2023
 Dépenses majeures spécifiques au logement $\frac{1\,250,00 \$}{x\ 4,8\ \%} = 60,00 \$$
 (En outre des dépenses déclarées à la case **E**) $\div 12 = \mathbf{G\ 5,00 \$}$

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) $\frac{1\,000,00 \$}{x\ 4,70\ \%} = 47,00 \$$ (Montant de la case **G**)
 Reporter le pourcentage **F** : $+ 5,00 \$$
 = $52,00 \$$
 Après arrondissement : $\mathbf{52,00 \$}$