

EXEMPLE D'UTILISATION DU FORMULAIRE **CALCUL 2025**

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 2024 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 Loyers mensuels	Locaux non résidentiels Loyers mensuels	
Loués	1 500,00 \$		
Inoccupés			
Occupés par le locateur	1 500,00 \$		
Total	3 000,00 \$		3 000,00 \$
		x 12	
			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 2025, 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 2024 est inscrit à la case appropriée, puis multiplié par le pourcentage indiqué (4 320,00 \$ x 2,9 % = 125,28 \$). Le montant des frais d'entretien pour l'année 2024 est aussi inscrit, puis multiplié par le pourcentage indiqué (4 464,00 \$ x 6,9 % = 308,02 \$).

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 8,2 % = 147,60 \$).

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* (860,73 \$) à la case C.

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE		Montant de la dépense	Ajustement
Taxes	municipales :	Année 2025 : 3 600,00 \$	- Année 2024 : 3 402,00 \$ = 198,00 \$
	scolaires :	Année 2024-2025 : 828,00 \$	- Année 2023-2024 : 782,46 \$ = 45,54 \$
Assurances		Au 31 décembre 2024 : 864,00 \$	- Au 31 décembre 2023 : 827,71 \$ = 36,29 \$
Énergie	Électricité :	Année 2024 : 4 320,00 \$	x 2,9 % = 125,28 \$
	Gaz :		x -5,8 % = \$
	Mazout (ou autre) :		x -2,9 % = \$
Entretien		4 464,00 \$	x 6,9 % = 308,02 \$
Frais de services rattachés à l'immeuble			x 4,5 % = \$
Frais de service rattachés à la personne même des locataires (résidence privée pour aînés)			x 5,9 % = \$
Gestion		1 800,00 \$	x 8,2 % = 147,60 \$
Dépenses d'exploitation		B 15 678,00 \$	C 860,73 \$

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 6,9 % = 1 402,22 \$**) est inscrit à la case D.

Au cours de l'année 2024, 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 4,7 % = 61,10 \$**) à la case E.

On additionne les montants des cases C, D et E (**860,73 \$ + 1 402,22 \$ + 61,10 \$ = 2 324,05 \$**), 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 (**6,46 %**) à la case F.

En 2024, 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 4,7 % = 58,75 \$**), puis on divise le résultat par 12 pour obtenir le montant mensuel imputable au logement, soit **4,90 \$** (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 6,46 % = 64,60 \$**). Comme il y a eu des réparations et améliorations majeures spécifiques au logement, il faut ajouter un montant de **4,90 \$** provenant de la case G. Le résultat (**69,50 \$**) est arrondi au dollar le plus près, soit **70 \$**.

REVENU NET

$$\text{A} \quad \text{Montant} \quad \text{moins montant B} : \quad 20\,322,00 \$ \quad \times \quad 6,9 \% \quad = \quad \text{D} \quad 1\,402,22 \$$$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

$$\text{Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble} \quad \text{Année 2024} \quad 1\,300,00 \$ \quad \times \quad 4,7 \% \quad = \quad \text{E} \quad 61,10 \$$$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

$$\frac{(\text{Somme des cases C, D et E}) \quad 2\,324,05 \$}{(\text{Montant de la case A}) \quad 36\,000,00 \$} \quad \times \quad 100 \quad = \quad 0,0646 \quad \text{F} \quad 6,46 \%$$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

$$\begin{aligned} \text{Dépenses majeures spécifiques au logement} \quad \text{Année 2024} \quad 1\,250,00 \$ \quad \times \quad 4,7 \% \quad &= \quad 58,75 \$ \\ \text{(En outre des dépenses déclarées à la case)} \quad \text{E} \quad &\div \quad 12 \\ &= \quad \text{G} \quad 4,90 \$ \end{aligned}$$

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

$$\begin{aligned} \text{Loyer mensuel du logement (avant augmentation)} \quad & 1\,000,00 \$ \\ \text{Reporter le pourcentage F} : \quad \times \quad 6,46 \% \quad &= \quad 64,60 \$ \quad + \quad (\text{Montant de la case G}) \quad 4,90 \$ \\ &= \quad 69,50 \$ \\ \text{Après arrondissement} : \quad & 70,00 \$ \end{aligned}$$