



## (suite) Dépenses du locateur

### 8 Frais d'énergie

Inscrivez les **frais de combustible et d'électricité** pour l'année 2012.

		Année 2012	
Électricité	234		\$
Gaz	232		\$
Mazout ou autre source d'énergie	230		\$

### 9 Frais d'entretien

Inscrivez les **frais d'entretien** pour l'année 2012.

		Année 2012	
	311		\$

		Année 2012		Année 2011	
Dans le cas d'un <b>parc de maisons mobiles</b> , frais de déneigement		300	\$	301	\$

### 10 Frais de services

Inscrivez les **frais de services** pour l'année 2012.

		Année 2012	
	312		\$

### 11 Frais de gestion

Si les **frais de gestion** (voir feuillet explicatif) sont supérieurs à 5 % des revenus annuels de l'immeuble, inscrivez le montant de ces frais pour l'année 2012.

		Année 2012	
	313		\$

### 12 Réparations ou améliorations majeures, mise en place d'un service

Inscrivez les dépenses d'immobilisation engagées pour des réparations ou améliorations majeures **entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2012**. Inscrivez également les dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un service au cours de cette période, estimées pour une année complète.

Nature de la dépense (Inscrivez une seule dépense par ligne)	Date d'exécution des travaux ou de mise en place du service		Nombre de logements concernés	Dépenses d'immobilisation		Nouvelles dépenses d'exploitation	
	An	Mois			\$		\$
1.	450		460	470	, \$	480	, \$
2.	451		461	471	, \$	481	, \$
3.	452		462	472	, \$	482	, \$
4.	453		463	473	, \$	483	, \$
5.	454		464	474	, \$	484	, \$
6.	455		465	475	, \$	485	, \$
7.	456		466	476	, \$	486	, \$
8.	457		467	477	, \$	487	, \$
9.	458		468	478	, \$	488	, \$
10.					, \$		, \$
11.					, \$		, \$
12.					, \$		, \$

### 13 Subvention ou indemnité accordée pour des réparations ou améliorations majeures

(voir feuillet explicatif)

Subvention 

491		\$
-----	--	----

Si une indemnité vous est versée par un tiers ou doit l'être à l'égard d'une dépense inscrite en **12**, en inscrire le montant. 

494		\$
-----	--	----

**IMPORTANT !** Vous devez **présenter à l'audience** toutes les factures qui ont permis de compléter ce formulaire, soit les factures de taxes municipales et scolaires, les factures concernant les assurances, les factures de frais d'énergie, de frais d'entretien, de frais de déneigement (parc de maisons mobiles), de frais de services, de frais de gestion (au besoin) et celles reliées aux réparations ou améliorations majeures. Portez une attention particulière aux dates. **L'absence de documents peut occasionner un délai supplémentaire dans le traitement de la demande ou même causer son rejet.**

Date

Signature

## Renseignements nécessaires à la fixation du loyer

# Brouillon

À conserver pour vos dossiers

### Identification

1

Nom du locateur

Adresse (N°, rue, app.)

Municipalité

Code postal

2

Adresse de l'immeuble où se trouvent le ou les logements pour lesquels la fixation du loyer est demandée.

Adresse (N°, rue)

Municipalité

Code postal

### Revenus

#### Loyers de l'immeuble

Indiquez le montant total des loyers exigibles en décembre 2012 pour chaque catégorie. Évaluez le loyer des espaces inoccupés ou occupés par le locateur d'après le loyer habituellement payé pour des logements ou locaux comparables.

3

#### Logements

	Nombre	Loyers mensuels
Loués	106	906
Inoccupés	107	907
Occupés par le locateur *	108	908
<b>Total</b>	130	131

4

#### Locaux non résidentiels

	Nombre	Loyers mensuels
	500	510
	501	511
	502	512
	503	513

\* Y compris un local occupé par la famille du locateur, par un employé, ou utilisé pour l'exploitation de l'immeuble.

5

#### Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble

Inscrivez les revenus annuels bruts provenant de l'exploitation de l'immeuble (autres que les loyers) que vous avez retirés en 2012.

150 , \$

### Dépenses du locateur

6

#### Taxes

	Année 2013		Année 2012	
municipales	180	, \$	185	, \$
	Année 2012-2013		Année 2011-2012	
scolaires	181	, \$	186	, \$

7

#### Assurances

Inscrivez le coût de l'assurance incendie et de l'assurance responsabilité.

	Pour la police en vigueur le 31 décembre 2012		Pour la police en vigueur le 31 décembre 2011	
	190	, \$	195	, \$

## (suite) Dépenses du locateur

### 8 Frais d'énergie

Inscrivez les **frais de combustible et d'électricité** pour l'année 2012.

		Année 2012	
Électricité	234		\$
Gaz	232		\$
Mazout ou autre source d'énergie	230		\$

### 9 Frais d'entretien

Inscrivez les **frais d'entretien** pour l'année 2012.

		Année 2012	
	311		\$

		Année 2012		Année 2011	
Dans le cas d'un <b>parc de maisons mobiles</b> , frais de déneigement		300	\$	301	\$

### 10 Frais de services

Inscrivez les **frais de services** pour l'année 2012.

		Année 2012	
	312		\$

### 11 Frais de gestion

Si les **frais de gestion** (voir feuillet explicatif) sont supérieurs à 5 % des revenus annuels de l'immeuble, inscrivez le montant de ces frais pour l'année 2012.

		Année 2012	
	313		\$

### 12 Réparations ou améliorations majeures, mise en place d'un service

Inscrivez les dépenses d'immobilisation engagées pour des réparations ou améliorations majeures **entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2012**. Inscrivez également les dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un service au cours de cette période, estimées pour une année complète.

Nature de la dépense (Inscrivez une seule dépense par ligne)	Date d'exécution des travaux ou de mise en place du service		Nombre de logements concernés	Dépenses d'immobilisation		Nouvelles dépenses d'exploitation	
	An	Mois			\$		\$
1.	450		460	470	, \$	480	, \$
2.	451		461	471	, \$	481	, \$
3.	452		462	472	, \$	482	, \$
4.	453		463	473	, \$	483	, \$
5.	454		464	474	, \$	484	, \$
6.	455		465	475	, \$	485	, \$
7.	456		466	476	, \$	486	, \$
8.	457		467	477	, \$	487	, \$
9.	458		468	478	, \$	488	, \$
10.					, \$		, \$
11.					, \$		, \$
12.					, \$		, \$

### 13 Subvention ou indemnité accordée pour des réparations ou améliorations majeures

(voir feuillet explicatif)

Subvention 

491		\$
-----	--	----

Si une indemnité vous est versée par un tiers ou doit l'être à l'égard d'une dépense inscrite en **12**, en inscrire le montant. 

494		\$
-----	--	----

**IMPORTANT !** Vous devez **présenter à l'audience** toutes les factures qui ont permis de compléter ce formulaire, soit les factures de taxes municipales et scolaires, les factures concernant les assurances, les factures de frais d'énergie, de frais d'entretien, de frais de déneigement (parc de maisons mobiles), de frais de services, de frais de gestion (au besoin) et celles reliées aux réparations ou améliorations majeures. Portez une attention particulière aux dates. **L'absence de documents peut occasionner un délai supplémentaire dans le traitement de la demande ou même causer son rejet.**

Date

Signature

# Renseignements nécessaires à la fixation du loyer

Formulaire en usage pour la fixation des loyers dont le montant est à déterminer pour une période débutant entre le 2 avril 2013 et le 1<sup>er</sup> avril 2014.

## Feuille explicatif

Vous devez remplir un seul exemplaire du formulaire par immeuble, même s'il y a plusieurs loyers à fixer. Vous devez retourner au bureau de la Régie du logement l'original de ce formulaire. **La Régie vous convoquera à une audience au cours de laquelle vous devrez être en mesure de produire les comptes et les factures à l'appui des montants que vous avez inscrits.** Si des dépenses s'appliquent à des locaux non résidentiels, ou à certains logements seulement, vous devrez être en mesure de fournir des précisions à ce sujet à l'audience.

Si vous êtes un **nouveau propriétaire** et qu'il vous est impossible d'obtenir les pièces requises, vous pouvez demander à la Régie d'émettre un ordre de comparaître (*subpoena*) enjoignant à l'ancien propriétaire de se présenter à l'audience avec les documents nécessaires à votre preuve. Cet ordre de comparaître doit être signifié par huissier, à vos frais, au moins trois jours avant l'audience.

Le terme **immeuble** désigne habituellement la bâtisse dans laquelle est situé le logement dont le loyer est à fixer. Selon le cas, il peut également s'agir d'un groupe de bâtisses adjacentes et gérées en commun, d'une maison de chambres, d'un parc de maisons mobiles ou d'un logement détenu en copropriété divisée.

*La numérotation utilisée ici correspond aux différentes sections du formulaire ci-joint*

- 1** Le **locateur** est celui qui loue le logement et dont le nom apparaît généralement au bail à ce titre.
- 2** Inscrivez l'**adresse de l'immeuble**. Si l'immeuble comporte plusieurs numéros civiques, veuillez les énumérer.
- 3** Inscrivez, pour chaque catégorie de logements, la somme des loyers mensuels en vous référant au mois de décembre 2012. Estimez les loyers des logements inoccupés et des logements occupés par le locateur d'après ceux habituellement payés pour des logements comparables. Le loyer comprend les suppléments versés régulièrement par les locataires de l'immeuble, par exemple pour un stationnement. Si la location vise un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile, remplacez la notion de **logements** par celle de **terrain**.
- 4** Les **locaux non résidentiels** sont ceux utilisés à des fins commerciales, professionnelles, industrielles ou artisanales. Si l'immeuble comprend de tels locaux, indiquez la somme des loyers de décembre 2012, en estimant le loyer normal des locaux non loués. À l'audience, vous devez être en mesure de spécifier la proportion des frais d'énergie, des frais d'entretien et des frais de services qui sont attribuables aux locaux non résidentiels.
- 5** Inscrivez le montant annuel des **revenus autres** que ceux perçus régulièrement auprès des locataires de l'immeuble. Il peut s'agir de services tarifés à la pièce, comme une buanderie, ou encore de revenus perçus auprès d'une clientèle non locataire de l'immeuble, par exemple pour un espace de stationnement. N'incluez pas les revenus d'exploitation d'un commerce dont le loyer est déclaré à la section 4.
- 6** Inscrivez le montant de toutes **taxes municipales** (incluant les taxes de services) et des **taxes scolaires** facturées pour l'immeuble.
- 7** Inscrivez le coût, pour un maximum de 12 mois, de la police **d'assurance incendie et responsabilité** en vigueur au 31 décembre 2012, ainsi que le coût de la police qui était en vigueur le 31 décembre 2011.
- 8** Les **frais d'énergie** sont ceux que vous assumez pour les logements, les locaux non résidentiels et les espaces communs de l'immeuble, notamment pour le chauffage, la consommation d'électricité ou l'alimentation du chauffe-eau. Si vous assumez des frais d'énergie qui ne concernent que certains des logements, vous devez être en mesure, à l'audience, de spécifier quels sont les logements bénéficiaires.

**9** Les **frais d'entretien** sont ceux que vous assumez pour les réparations mineures et le maintien en bon état de l'immeuble, des logements, du terrain et des installations à la disposition des locataires. Considérez les produits nécessaires à l'entretien, les matériaux utilisés pour les réparations mineures, les dépenses relatives au déneigement (s'il s'agit d'un parc de maisons mobiles, inscrivez les dépenses dans les cases appropriées), aux travaux mineurs de menuiserie et de peinture, à l'entretien du terrain, de la plomberie, du système de chauffage, des installations électriques, des ascenseurs, des machines à laver et sécheuses, des cuisinières et réfrigérateurs, du garage, de la piscine ou de la machinerie. Considérez aussi les salaires des employés qui effectuent les travaux et entretiennent l'immeuble (ex. : concierge), ainsi que les honoraires dus en vertu d'un contrat de service ou d'entreprise (ex. : électricien, plombier).

Retenez les frais encourus pour l'ensemble de l'immeuble, même si celui-ci comprend des locaux non résidentiels.

**10** Les **frais de services** sont ceux que vous assumez, s'il y a lieu, pour fournir aux locataires les services faisant partie du bail, comme les services de sécurité, d'alimentation, de soins personnels, d'animation, etc. Ces frais comprennent notamment la rémunération du personnel assurant ces services (ex. : agent de sécurité, cuisinier, infirmier, animateur, portier), qu'il s'agisse de salaires d'employés de l'immeuble ou d'honoraires dûs en vertu d'un contrat de service ou d'entreprise. Ces frais comprennent aussi le coût des divers produits requis pour assurer ces services (ex. : produits alimentaires, articles d'infirmerie).

N'incluez pas les frais d'exploitation occasionnés par la mise en place d'un **nouveau service** au cours de la période de référence. Ces dépenses doivent être inscrites à la colonne "Nouvelles dépenses d'exploitation" de la section 12.

**11** Les **frais de gestion** seront établis, lors de la fixation du loyer, à 5 % du revenu annuel de l'immeuble, ceci afin d'éviter au propriétaire d'avoir à comptabiliser les menues dépenses et la valeur du travail qu'il consacre à l'administration de son immeuble. Vous n'avez rien à inscrire, ni aucune preuve à fournir pour que ces frais soient considérés.

Toutefois, **sur production de pièces justificatives**, les frais de gestion peuvent être portés jusqu'à un maximum de 10 % du revenu annuel de l'immeuble. Ces frais s'appliquent notamment aux contrats de gérance, aux salaires du personnel affecté à l'administration, aux dépenses de bureau, à la publicité, ainsi qu'à la comptabilité.

Si vous déclarez de tels frais, n'incluez pas les intérêts, les remboursements de capital, l'amortissement, les dépenses reliées à la vente ou à l'acquisition de l'immeuble et celles occasionnées par le renouvellement hypothécaire.

**12** Les **réparations ou améliorations majeures** donnent lieu à des **dépenses d'immobilisation**, qui ne font pas partie des dépenses d'exploitation que vous assumez régulièrement pour l'immeuble. Il peut s'agir de travaux visant à réparer ou modifier les principaux éléments de la structure de l'immeuble (toit, tuyauterie, système de chauffage, isolation, fenestration), de travaux de rénovation (menuiserie, armoires) dans les logements ou les espaces communs, ou encore d'installations supplémentaires (stationnement, piscine).

En plus de ces dépenses d'immobilisation, il est possible que vous ayez à assumer des **nouvelles dépenses d'exploitation**, suite à la mise en place d'un service. C'est le cas, notamment, lorsque l'installation d'une piscine ou d'un garage occasionne des dépenses de fonctionnement que vous n'aviez pas à assumer précédemment, ou encore lorsque vous devez rémunérer du personnel pour offrir un nouveau service aux locataires. Vous devez estimer le coût de ces nouvelles dépenses d'exploitation pour une année complète.

Si des dépenses d'immobilisation ou des nouvelles dépenses d'exploitation ne concernent que certains des logements, vous devez être en mesure, à l'audience, de spécifier quels sont les logements bénéficiaires.

Dans la mesure du possible, inscrivez une dépense par ligne, mais si vous manquez d'espace, vous pouvez regrouper des dépenses bénéficiant aux mêmes logements.

**13** Indiquez le montant de toute **subvention** reçue ou à recevoir, reliée à une **réparation ou amélioration majeure** inscrite à la section 12.

Si vous avez bénéficié d'un prêt à intérêt réduit à l'égard de ces dépenses, vous devez en préciser les conditions à l'audience (montant du prêt et des versements annuels).

Vous trouverez, s'il y a lieu, des renseignements utiles dans le document attestant votre entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société d'habitation du Québec (SHQ) ou votre municipalité.

Indiquez enfin tout montant qui vous a été versé par votre compagnie d'assurance (ou qui vous est dû) pour vous indemniser d'une dépense inscrite à la section 12.