

CALCUL 2012

COMMENT S'ENTENDRE SUR LE LOYER

Pour une période débutant **après** le 1^{er} avril **2012** mais
avant le 2 avril **2013**

Pour le logement situé au :

IMPORTANT : Ce formulaire est un outil de négociation à l'usage des locataires et des propriétaires. IL NE DOIT PAS ÊTRE RETOURNÉ À LA RÉGIE.

POUR NOUS JOINDRE

Région de Montréal, de Laval
et de Longueuil :

873-BAIL (873-2245)*

Autres régions :

1-800 683-BAIL (2245)*

*Service de renseignements
automatisé offert 24 heures sur 24.

LA RÉGIE SUR INTERNET

Ce formulaire est également
disponible en version élec-
tronique au site de la Régie
du logement :

<http://www.rdl.gouv.qc.ca>.

Vous y trouverez aussi la loi
et les règlements, les publi-
cations, les principaux for-
mulaires en usage, ainsi que
les réponses aux questions
les plus fréquemment posées.

Lorsqu'il est saisi d'une demande de fixation judiciaire, le tribunal de la Régie du logement retient les normes établies au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Le présent document a pour but d'aider les locataires et les propriétaires du Québec à négocier sur la base d'une bonne connaissance des critères qui seraient utilisés par le tribunal s'il était appelé à déterminer la variation du loyer.

Les règles qui encadrent la reconduction du bail sont définies au Code civil du Québec et reproduites sur le formulaire de bail obligatoire. En respectant le délai prévu selon la durée du bail, le propriétaire peut donner au locataire un avis d'augmentation. Dans le mois suivant la réception de cet avis, le locataire peut contester l'augmentation demandée en avisant le propriétaire de son refus. Si les deux parties ne parviennent pas à s'entendre, le propriétaire a un délai d'un mois suivant la réception du refus du locataire pour inscrire une demande de fixation à la Régie du logement.

Ces règles laissent une large place à la négociation. En tout temps, avant qu'une décision judiciaire soit rendue, les deux parties ont toute la latitude voulue pour conclure une entente selon leurs propres considérations.

En fixation, le loyer existant est ajusté selon les données relatives à l'immeuble. Lorsque les deux parties sont au moins d'accord sur les montants de revenus et de dépenses de l'immeuble, l'utilisation de ce formulaire permet de calculer les ajustements à apporter au loyer conformément aux critères de fixation.

Le formulaire s'applique également aux immeubles qui comprennent des locaux commerciaux.

Ce calcul **simplifié** ne prévoit pas certaines situations particulières qui pourraient être traitées en fixation judiciaire, par exemple la mise en place d'un service qui occasionne de nouvelles dépenses d'exploitation, ou encore la présence d'une dépense qui ne bénéficie pas à l'ensemble des occupants de l'immeuble.

La page 2 contient les instructions à suivre pour utiliser le formulaire de la page 3. Les définitions relatives à certaines catégories de dépenses sont précisées à la page 4. Un exemple d'utilisation du formulaire est disponible sur une feuille séparée.

REVENUS DE L'IMMEUBLE

Inscrire le total des loyers mensuels des logements et des locaux commerciaux qui étaient loués en décembre 2011.

Estimer la valeur des logements et locaux inoccupés en considérant le loyer mensuel habituellement exigé pour des logements comparables. De la même façon, estimer les loyers des logements et locaux occupés par le locateur, par des membres de sa famille, par des employés ou utilisés pour l'exploitation de l'immeuble.

S'il y a lieu, inscrire les autres revenus **annuels bruts** retirés en 2011, provenant de l'exploitation de l'immeuble (par exemple, des services payables à l'utilisation, comme une buanderie). Toutefois, ne pas considérer les revenus d'exploitation d'un local loué à des fins commerciales.

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

Inscrire le montant des **taxes municipales** et des **taxes scolaires** facturées pour l'immeuble pour chacune des années indiquées et calculer la différence entre les deux montants.

Dans le cas des primes d'**assurances** de l'immeuble (assurance-incendie et responsabilité), inscrire les montants facturés pour la police en vigueur au 31 décembre 2011 et pour celle en vigueur au 31 décembre 2010, puis calculer la différence entre les deux.

Pour les autres dépenses, seuls les coûts de l'année 2011 sont considérés. Dans chaque cas, multiplier le montant de la dépense par le pourcentage d'ajustement correspondant.

Pour plus de précisions sur les frais d'**énergie**, d'**entretien**, de **services** et de **gestion**, se référer aux définitions de la page 4.

Les frais de **gestion** sont établis à 5 % du montant **A**, pour éviter d'avoir à comptabiliser les menues dépenses et la valeur du temps de travail consacré par le propriétaire à l'administration de son immeuble. Toutefois, les frais réels peuvent être considérés jusqu'à un maximum de 10 % des revenus annuels de l'immeuble.

REVENU NET

Calculer la différence entre les revenus de l'immeuble et le total des dépenses d'exploitation et multiplier le résultat par le pourcentage indiqué.

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Pour plus de précisions sur les **réparations et améliorations majeures**, se référer à la définition de la page 4. Multiplier le total de ces dépenses, pour l'année 2011, par le pourcentage indiqué.

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

La somme des ajustements retenus (dépenses d'exploitation, revenu net et réparations et améliorations majeures) divisée par les revenus annuels de l'immeuble conduit à un pourcentage d'ajustement de tous les loyers de l'immeuble, avant prise en compte des dépenses majeures spécifiques à certains logements.

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Si des **réparations ou améliorations majeures** ont été effectuées dans ce logement en 2011, en inscrire le montant et le multiplier par le pourcentage indiqué, puis diviser par 12 pour obtenir l'ajustement mensuel.

Lorsque des travaux ont profité à plus d'un logement (mais pas à tout l'immeuble), évaluer le coût imputable au logement faisant l'objet de ce calcul.

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Appliquer au loyer le pourcentage d'ajustement **F** calculé pour l'immeuble, puis additionner s'il y a lieu l'ajustement supplémentaire **G** pour les dépenses spécifiques au logement.

En vertu des règles utilisées en fixation judiciaire, le résultat est **arrondi** au dollar le plus près.

REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements <i>Loyers mensuels</i>	Locaux non résidentiels <i>Loyers mensuels</i>		
Loués	\$	\$		
Inoccupés	\$	\$		
Occupés par le locateur	\$	\$		
	<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>	<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>		
Total	\$	\$	=	\$
				x 12
				\$
				<i>Revenus annuels</i>
				\$
				<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>
				A \$

Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

		Montant de la dépense		Ajustement		
Taxes	municipales :	<i>Année 2012</i> \$	-	<i>Année 2011</i> \$	=	\$
	scolaires :		-	<i>Année 2011-2012</i> \$	=	\$
Assurances			-	<i>Année 2010-2011</i> \$	=	\$
			-	<i>Au 31 décembre 2011</i> \$	=	\$
Énergie	Électricité :	<i>Année 2011</i> \$	x	0,5 %	=	\$
	Gaz :	\$	x	-5,3 %	=	\$
	Mazout (ou autre) :	\$	x	20,9 %	=	\$
Entretien		\$	x	2,1 %	=	\$
Services		\$	x	2,1 %	=	\$
Gestion		\$	x	1,2 %	=	\$
		<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>		<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>		
Dépenses d'exploitation		B \$		C \$		

REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : \$ x 0,6 % = **D** \$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble *Année 2011* \$ x 2,9 % = **E** \$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

(Somme des cases **C**, **D** et **E**) (Montant de la case **A**)
\$ ÷ \$ = x 100 = **F** %

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Dépenses majeures spécifiques au logement *Année 2011* \$ x 2,9 % = \$
(En outre des dépenses déclarées à la case **E**)
÷ 12 = **G** \$

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) \$ (Montant de la case **G**)
Reporter le pourcentage **F** : x % = \$ + \$
= \$
Après arrondissement : \$

QUELQUES DÉFINITIONS

ÉNERGIE

Les frais d'**énergie** sont ceux que le propriétaire assume pour l'ensemble des logements, des locaux non résidentiels et des espaces communs de l'immeuble, notamment pour le chauffage, la consommation d'électricité ou l'alimentation du chauffe-eau. Il peut s'agir des frais d'électricité, de gaz ou de mazout (ou autre combustible) ou encore d'une combinaison de ces différentes sources d'énergie.

Rappel : ce calcul simplifié ne permet pas de couvrir les cas où une dépense ne bénéficie pas à l'ensemble des occupants de l'immeuble, par exemple lorsque certains logements sont chauffés à la charge du propriétaire tandis que les autres le sont à la charge du locataire.

ENTRETIEN

Les frais d'**entretien** sont ceux que le propriétaire assume 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.

Considérer les produits nécessaires à l'entretien, les matériaux utilisés pour les réparations mineures, les dépenses relatives au déneigement, 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 sècheuses, des cuisinières et réfrigérateurs, du garage, de la piscine ou de la machinerie.

Considérer 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).

SERVICES

Les frais de **services** sont ceux que le propriétaire assume, 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 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 dus en vertu d'un contrat de service ou d'entreprise.

Ces frais incluent aussi le coût des divers produits requis pour assurer ces services (ex. : produits alimentaires, articles d'infirmerie).

GESTION

Les frais de **gestion** s'appliquent notamment aux contrats de gérance, aux salaires du personnel affecté à l'administration, aux dépenses de bureau, à la publicité, à la comptabilité de l'immeuble et aux procédures judiciaires reliées à l'immeuble.

Cependant, ces frais ne doivent pas inclure les intérêts, les remboursements de capital, l'amortissement et les dépenses reliées à la vente ou à l'acquisition de l'immeuble.

Pour éviter la comptabilisation des menues dépenses et de la valeur du temps consacré par le propriétaire à l'administration de son immeuble, ces frais sont établis à 5 % des revenus annuels de l'immeuble. Toutefois, il est aussi possible de considérer les coûts réels encourus pour la gestion de l'immeuble, jusqu'à un maximum de 10 % des revenus annuels de l'immeuble.

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES

Les **réparations et améliorations majeures** donnent lieu à des coûts qui ne font pas partie des dépenses d'exploitation 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 (toit, tuyauterie, système de chauffage, isolation, fenêtres), de travaux de rénovation (menuiserie, armoires) dans les logements ou les espaces communs ou encore d'installations supplémentaires (stationnement, piscine).

Ne pas tenir compte d'une dépense faite uniquement au bénéfice des locaux commerciaux.