

CALCUL 2019

COMMENT S'ENTENDRE SUR LE LOYER

Pour une période débutant après le 1^{er} avril 2019 mais
avant le 2 avril 2020

Pour le logement situé au :

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

POUR NOUS JOINDRE

Montréal, Laval et Longueuil :

514 873-BAIL (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 :

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 po-
sées.

Lorsqu'il est saisi d'une demande de
fixation judiciaire, le tribunal de la Régie
du logement retient les normes établies
par le Règlement sur les critères de
fixation de loyer. Le présent document
a pour but d'aider les locataires et les
locateurs 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 reconduc-
tion du bail sont définies au Code civil
du Québec et reproduites sur le formu-
laire de bail obligatoire. En respectant
le délai prévu selon la durée du bail,
le locateur 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 locateur de son
refus. Si les deux parties ne parviennent
pas à s'entendre, le locateur 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'immeu-
ble. 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 2018.

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 2018, 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 municipale et scolaire** facturées pour l'immeuble pour chacune des années indiquées et calculer la différence entre les deux montants.

Dans le cas des primes d'**assurance** de l'immeuble (assurance incendie et responsabilité), inscrire les montants facturés pour la police en vigueur au 31 décembre 2018 et pour celle en vigueur au 31 décembre 2017, puis calculer la différence entre les deux.

Pour les autres dépenses, seuls les coûts de l'année 2018 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 locateur 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 2018, 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 2018, 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	Locaux non résidentiels	
	Loyers mensuels	Loyers mensuels	
Loués	\$	\$	
Inoccupés	\$	\$	
Occupés par le locateur	\$	\$	
	(Somme des cases ci-dessus)	(Somme des cases ci-dessus)	
Total	\$	\$	= \$
			x 12
			\$
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble			Revenus annuels
			\$
			(Somme des cases ci-dessus)
			A \$

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

	Année 2019	Année 2018		Ajustement
Taxes				
municipale:	\$	\$	-	\$
scolaire:		Année 2018-2019		
		\$	-	\$
		Année 2017-2018		
		\$	-	\$
Assurance		Au 31 décembre 2018		
		\$	-	\$
		Au 31 décembre 2017		
		\$	-	\$
Énergie		Année 2018		
Électricité:	\$	x - 1,5%	=	\$
Gaz:	\$	x - 1,4%	=	\$
Mazout (ou autre):	\$	x 17,9%	=	\$
Entretien	\$	x 1,3%	=	\$
Services	\$	x 1,9%	=	\$
Gestion	\$	x 0,8%	=	\$
	(Somme des cases ci-dessus)			(Somme des cases ci-dessus)
Dépenses d'exploitation	B \$			C \$

REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : \$ x 0,4% = **D** \$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble Année 2018 \$ x 2,7% = **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 2018 \$ x 2,7% = \$
(en plus 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 locateur 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 locateur tandis que les autres le sont à la charge du locataire.

ENTRETIEN

Les frais d'**entretien** sont ceux que le locateur 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.

Considérez 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 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 (p. ex. : concierge), ainsi que les honoraires dus en vertu d'un contrat de service ou d'entreprise (p. ex. : électricien, plombier).

SERVICES

Les frais de **services** sont ceux que le locateur 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 (p. 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 (p. 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 locateur 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.