

IMPACT DU PL3 POUR LES LOCATAIRES

RÉSUMÉ

- La possibilité de rendre obligatoire l'application de la baisse de la taxe scolaire dans le calcul du loyer nécessiterait possiblement des modifications législatives au Code civil du Québec.
 - Cette action est plus intrusive que les pratiques actuelles en matière de politiques d'habitation et aurait pour effet de créer un précédent.
- Rappelons que le Code civil du Québec ne définit pas de critères pour établir le loyer lors de la conclusion d'un bail. Les parties sont libres de consentir au loyer qui leur convient en vertu du principe de la liberté contractuelle. Ainsi, il n'y a pas nécessairement de corrélation entre le montant de taxes scolaires payées par un propriétaire et le loyer convenu.
- Le régime de contrôle de l'augmentation des loyers prévu par le Code civil du Québec tient compte des variations des dépenses d'exploitation du propriétaire d'une année à l'autre (ex. : taxes municipales, taxes scolaires, assurances, électricité, entretien, etc.). C'est l'ensemble de ces dépenses qui entraînera une hausse ou une baisse de loyer, et non uniquement les taxes scolaires.
- Selon le PL3, tous les propriétaires d'immeubles, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux, pour usage personnel ou locatif, vont bénéficier d'une baisse de taxes scolaires.
- Une intervention du législateur pour imposer une baisse de loyer équivalente à une baisse de taxes scolaires porterait atteinte au principe de la liberté contractuelle et dérogerait au régime de contrôle de l'augmentation des loyers en place.

MÉCANISMES DE CONTRÔLE DES LOYERS

LORS DE LA CONCLUSION D'UN BAIL

- Le Code civil du Québec ne définit pas de critères pour établir le loyer lors de la conclusion d'un bail. Selon le principe de la liberté contractuelle, les parties sont donc libres de consentir au loyer qui leur convient en fonction de leurs critères et de leurs intérêts respectifs. Ainsi, il n'y a pas nécessairement de corrélation entre le montant de taxes scolaires payées par un propriétaire et le loyer convenu dans un bail.

LORS DU RENOUVELLEMENT D'UN BAIL

- Le régime de contrôle de l'augmentation des loyers mis en place par le Code civil du Québec, prévoit qu'en cas de litige, le tribunal (la Régie du logement) détermine le loyer exigible en tenant compte des normes fixées par le Règlement sur les critères de fixation de loyer.
- La Régie détermine le loyer en fonction des revenus et des dépenses de l'immeuble applicables pendant l'année civile précédant le terme du bail.
- Les dépenses d'exploitation, soit les dépenses que le propriétaire doit assumer sur une base régulière, pour la gestion et le maintien en bon état de son immeuble, sont considérées pour la fixation du loyer. Ces dépenses sont :
 - les taxes municipales et scolaires, les primes d'assurance (la variation de coût réel des deux dernières années est retenue);
 - Les fixations de loyer en 2019 considéreront les variations de taxes foncières entre de 2017-2018 à 2018-2019.

- les autres dépenses : électricité, gaz ou mazout (ou autre combustible), entretien, frais de service (ces dépenses sont ajustées selon des pourcentages d'ajustement établis annuellement);
- les frais de gestion (5 % des revenus annuels bruts de l'immeuble. Les frais réels peuvent toutefois être considérés jusqu'à un maximum de 10 % de ces revenus).
- C'est l'ensemble des dépenses d'exploitation qui aura un impact sur la hausse ou la baisse des loyers. Un seul des facteurs pris individuellement, comme les taxes scolaires, n'a pas nécessairement d'impact sur le loyer. Établir une corrélation directe entre la baisse des taxes scolaires et la baisse des loyers serait donc inadéquat.
 - Notons qu'une baisse des dépenses d'exploitation, comme une diminution de la taxe scolaire, pourrait avoir pour effet de réduire la hausse du loyer.

Augmentation d'un loyer

- La Régie du logement rend accessible sur son site Web un outil visant à faciliter une entente sur l'augmentation de loyer entre le propriétaire et le locataire.
 - Cet outil permet d'établir l'augmentation du loyer, en tenant compte des critères prévus au Règlement.
- Un propriétaire qui désire augmenter un loyer doit envoyer un avis écrit au locataire pour l'informer du nouveau loyer.
 - Les délais varient selon le type de bail, mais pour une location de 12 mois ou plus, l'avis doit être transmis de 3 à 6 mois avant la fin du bail.
- Le locataire doit répondre à cet avis dans le mois suivant la réception de ce dernier.
 - Si le locataire n'accepte pas l'augmentation de loyer et désire demeurer dans le logement, le propriétaire peut effectuer une demande de fixation de loyer auprès de la Régie du logement.
- Le propriétaire dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la réponse du locataire pour produire une demande pour fixer le loyer à la Régie du logement.

Recours en cas de mésentente entre le locataire et le propriétaire

- Dans le but d'aider les parties à s'entendre sur une augmentation du loyer, la Régie met à leur disposition un outil de calcul de l'augmentation du loyer qui se fait en utilisant les critères du Règlement sur les critères de fixation de loyer.
 - Le propriétaire y indique les données pertinentes à son immeuble puis soumet les résultats à son locataire dans le but de parvenir à une entente sur l'augmentation du loyer.
- Dans le cas où les deux parties n'arrivent pas à s'entendre sur l'augmentation du loyer (ou sur toute autre modification au bail), le propriétaire devra s'adresser à la Régie du logement pour faire une demande de modification du bail.
 - Le propriétaire devra alors indiquer à la Régie les revenus et les dépenses de l'immeuble afin que celle-ci statue sur le montant de l'augmentation.
 - Le loyer sera fixé par la Régie selon le Règlement sur les critères de fixation de loyer lors d'une audience où le tribunal entendra les deux parties.
 - Toutefois, les parties peuvent en tout temps continuer à négocier pour en arriver à une entente à l'amiable, et ce, même à l'audience devant le tribunal.

- Si le propriétaire n'introduit pas de demande à la Régie du logement dans le mois de la réception de la réponse du locataire (refus de l'augmentation), le bail se renouvelle aux conditions actuelles, c'est-à-dire sans la hausse demandée par le propriétaire. C'est donc à l'avantage du locataire.

Effets de la baisse de taxes scolaires découlant du PL3 sur les loyers

- Selon le PL3, tous les propriétaires d'immeubles, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux, pour usage personnel ou locatif, vont bénéficier d'une baisse de taxes scolaires. Il n'y a pas de corrélation directe entre les taxes scolaires payées par un propriétaire et le loyer.
- Les locataires pourront utiliser l'outil disponible sur le site Internet de la Régie pour vérifier si une augmentation de loyer demandée par le propriétaire au moment de renouveler le bail tient compte de la baisse de taxes scolaires. S'il n'est pas satisfait, le locataire pourra s'opposer à cette augmentation. Le propriétaire pourra ensuite faire une demande de modification du bail à la Régie du logement qui appliquera le Règlement sur les critères de fixation de loyer.
- Une intervention du législateur pour imposer une baisse de loyer équivalente à une baisse de taxes scolaires porterait atteinte au principe de la liberté contractuelle et dérogerait au régime de contrôle de l'augmentation des loyers en place.

EXEMPLE D'AJUSTEMENT DES LOYERS D'UN IMMEUBLE DE TROIS LOGEMENTS À MONTRÉAL

(en dollars sauf indication contraire)

	2018	2019	
		Avec un taux de taxe scolaire constant ⁽¹⁾	Avec un taux de taxe scolaire le plus bas ⁽²⁾
Dépense d'exploitation			
Taxes municipales	2 721,6	2 880,0	2 880,0
Taxes scolaires	626,0	662,4	391,4
Assurances	662,2	691,2	691,2
Énergie (électricité)	3 456,0	3 404,2	3 404,2
Entretien	3 571	3 678	3 678
Gestion	1 440	1 555	1 555
Total des dépenses d'exploitation	12 477,0	12 871,3	12 600,3
Pourcentage d'ajustement (%) ⁽³⁾	—	1,1	0,2
Loyer mensuel des logements	1 300	1 314	1 303
	750	758	752
	350	354	351

Note : L'exemple de calcul reproduit est celui d'un immeuble de trois logements sur l'île de Montréal. Tous les logements sont chauffés aux frais du propriétaire qui utilise l'électricité comme source d'énergie.

(1) 0,17839 \$/100 \$ d'évaluation

(2) 0,1054 \$/100 \$ d'évaluation – Pour illustration, hypothèse du taux unique dès 2019.

(3) Calculé selon les normes établies par le Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Source : Régie du logement.

RÉDUCTION DES DÉLAIS D'ATTENTE À LA RÉGIE DU LOGEMENT

- Le gouvernement du Québec tient à favoriser les bonnes relations entre les propriétaires de logements et leurs locataires.
- Ainsi, le budget 2019-2020 prévoit un rehaussement des budgets de la Régie du logement représentant 23,8 millions de dollars sur cinq ans, ce qui représente une hausse d'environ 30 % des sommes dédiées à la rémunération.
 - Des effectifs additionnels seront accordés à la Régie du logement pour lui permettre de diminuer les délais de traitement des demandes qui lui sont adressées.
- Avec l'ajout de ressources, le délai moyen de traitement passera à un peu plus de deux mois en 2021-2022.
 - Présentement, le délai moyen pour le traitement d'une première audience devant la Régie du logement est de près de cinq mois.

IMPACT DE L'UNIFORMISATION DES TAUX DE LA TAXE SCOLAIRE

Illustration de la réduction de la taxe scolaire pour une résidence d'une valeur de 270 000 \$⁽¹⁾
(en dollars)

	Actuel		Taux unique – À terme		Écart
	Taux de taxation ⁽²⁾	Taxe scolaire ⁽³⁾	Taux de taxation ^{(2),(4)}	Taxe scolaire ⁽³⁾	
Bas-Saint-Laurent	0,26107	640	0,10540	258	-382
Saguenay-Lac-Saint-Jean	0,30932	758	0,10540	258	-500
Capitale-Nationale	0,13360	327	0,10540	258	-69
Mauricie	0,30932	758	0,10540	258	-500
Estrie	0,18434	452	0,10540	258	-194
Montréal	0,17832	437	0,10540	258	-179
Outaouais	0,13694	336	0,10540	258	-78
Abitibi-Témiscamingue	0,13694	336	0,10540	258	-78
Côte-Nord	0,23901	586	0,10540	258	-328
Nord-du-Québec	0,30551	748	0,10540	258	-490
Gaspésie	0,28500	698	0,10540	258	-440
Îles-de-la-Madeleine	0,28420	696	0,10540	258	-438
Chaudière-Appalaches	0,22586	553	0,10540	258	-295
Laval	0,23095	566	0,10540	258	-308
Lanaudière	0,27072	663	0,10540	258	-405
Laurentides ⁽⁵⁾	0,10540	258	0,10540	258	—
Montérégie	0,17832	437	0,10540	258	-179
Centre-du-Québec	0,29640	726	0,10540	258	-468

(1) La valeur moyenne d'une résidence unifamiliale au Québec est de 269 697 \$ en 2018 selon les données compilées par l'Institut de la statistique du Québec et disponibles dans la Banque de données des statistiques officielles sur le Québec.

(2) Le taux est applicable par tranche de 100 \$ d'évaluation foncière uniformisée ajustée.

(3) La taxe scolaire payable inclut l'exemption de base des premiers 25 000 \$ d'évaluation foncière uniformisée ajustée.

(4) Le taux unique de taxation scolaire correspond au taux effectif de taxation le plus bas au Québec en 2018-2019, soit le taux de la région des Laurentides.

(5) Les contribuables de la région des Laurentides bénéficient déjà du taux de taxation scolaire le plus bas au Québec.