



COMITÉ LOGEMENT D'AIDE DE QUÉBEC OUEST

Séries de formations sur
les droits des locataires
2024-2025

**105 : Hausse de
loyer et
renouvellement
de bail**

2024



Plan de la présentation

1. Présentation
- 1.1 Séries d'ateliers
2. Le droit au maintien dans les lieux
3. Le renouvellement du bail et ses suites
4. La fixation du loyer
5. Un climat de peur
6. Les revendication du CLAQO
7. Période de questions et Atelier de discussions



Comité logement d'aide de Québec ouest



Droit au logement

Promotion du
développement du
logement social



Défense collective
des droits des
locataires



Revendications principales

- Grand chantier de construction de 10 000 logements sociaux, par année, pour les 15 prochaines années
- Contrôle universel et obligatoire des loyers, un gel et un registre des loyers
- En gros, une amélioration substantielle des conditions de vie et des droits des locataires



1.1. Série de formations : prochaines dates

7 novembre : 101 Introduction, recherche de logement et discrimination

14 novembre : 102 Bail de logement et droits généraux

21 novembre : 103 Droit à la jouissance paisible des lieux, harcèlement, entretien des logements et processus juridique au TAL

28 novembre : 104 Droit au maintien dans les lieux et expulsion des locataires

5 décembre : 105 Renouvellement du bail et hausse de loyer

**Tous les jeudi 18h30 – Centre de loisirs
Saint-Thomas-d’Aquin**



2. Droit au maintien dans les lieux

Le bail n'est
pas un
contrat
ordinaire!!

Il prévoit que l'une des parties, le locataire, ait droit au renouvellement du contrat tant qu'il le désire.



3. Le renouvellement de bail et ses suites

Le propriétaire peut modifier des conditions comme:

- le coût du loyer (principale modification apportée);
- d'autres conditions inscrites dans le bail et dans le règlement d'immeuble.

Tribunal administratif du logement Québec

Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail

Cet avis est donné suivant les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec. Il doit être transmis individuellement à chacun des locataires concernés. Le locateur devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

(Nom du locataire) _____
(Nom du locataire) _____
(Adresse du logement loué) _____

Au renouvellement de votre bail, j'entends modifier la ou les conditions suivantes :

Montant du loyer (cocher la case appropriée)

Votre loyer actuel de _____ \$ sera augmenté à _____ \$. (Indiquer le nouveau loyer)
OU
 Votre loyer actuel de _____ \$ sera augmenté de _____ \$. (Indiquer le montant de l'augmentation)
OU
 Votre loyer actuel de _____ \$ sera augmenté de _____ %. (Indiquer le pourcentage d'augmentation)
 Votre loyer du bail qui se termine le _____ faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision, sera augmenté de _____ % du loyer qui sera déterminé par le Tribunal.

Durée du bail

Votre bail sera renouvelé du _____ ou _____

Autre(s) modification(s) (indiquer les changements proposés, p. ex. : garage, chauffage)

Avis au locataire : SI VOUS REFUSEZ la ou les modifications ou SI VOUS DÉMÉNAGEZ à la fin du bail, VOUS DEVEZ RÉPONDRE à cet avis dans le MOIS de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions. Un modèle de réponse proposé par le Tribunal administratif du logement peut être obtenu sur le site Web du Tribunal (www.ta1.gouv.qc.ca), dans ses bureaux ou par la poste.

(Nom du locateur ou du mandataire) _____ (Adresse) _____
(N° de téléphone) _____ (Signature du locateur ou du mandataire) _____

Année Mois Jour



3.1 L'avis d'augmentation de loyer et de modification d'autres conditions du bail

Délais de transmission de l'avis

Durée du bail	Délais pour transmettre l'avis
Bail de durée fixe de 12 mois et plus	Entre trois et six mois avant la fin du bail
Bail de durée fixe de moins de 12 mois	Entre un et deux mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre un et deux mois avant l'entrée en vigueur de la modification
Bail de chambre	Entre 10 et 20 jours avant l'entrée en vigueur de la modification

Trop tôt ou trop tard, l'avis n'est pas valide



3.1.1 Augmentation de loyer

Question :

Vrai ou faux :

Le propriétaire peut proposer n'importe quelle augmentation de loyer ?

VRAI

- En l'absence d'un véritable mécanisme de contrôle des loyers, le locateur a la possibilité, lors du renouvellement du bail, de proposer une augmentation de loyer aussi élevée qu'il le désire.
- En revanche, sauf exception, un.e locataire peut refuser une augmentation de loyer qu'il ou elle considère abusive.



3.2 La réponse du locataire

Le locataire qui reçoit l'avis a un mois pour y répondre

Le locataire a trois options :

- accepter l'augmentation et les autres modifications et renouveler le bail;
- refuser l'augmentation et les autres modifications et ne pas renouveler le bail (c'est-à-dire déménager);
- refuser l'augmentation et les autres modifications et renouveler son bail.

Il est important d'avoir un avis de réception de nos échanges



Attention aux exceptions :

Section F et Bail de coopérative

Tribunal administratif
du logement
Québec

Réponse du locataire à l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail

Cet avis est donné suivant l'article 1945 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concerné(s).
Le locataire devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

(Nom du locateur) _____

(Nom du locateur) _____

(Adresse du logement loué) _____

En réponse à votre avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail, je vous informe que (choisir une des trois réponses parmi les suivantes) :

J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.

Je refuse les modifications proposées et **je renouvelle mon bail**.

Je ne renouvelle pas mon bail et je **quitterai** le logement à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.). Toutefois, si le bail a été conclu à compter du 21 février 2024 et que l'immeuble était prêt à l'usage auquel il est destiné à compter de cette date, le locateur doit également, pour invoquer la restriction au droit à la fixation du loyer à l'encontre du locataire, indiquer au bail le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble était prêt à l'habitation.

Année Mois Jour _____
(Nom du locataire en lettres moulées) _____ (Signature du locataire) _____

Année Mois Jour _____
(Nom du locataire en lettres moulées) _____ (Signature du locataire) _____

3.3 Recours du locateur

Que peut faire le propriétaire une fois qu'il a reçu le refus du locataire?

- A- Rien Faire
- B- Négocier
- C- Déposer une demande au TAL

Il a un mois pour déposer une demande de fixation de loyer au Tribunal administratif du logement. Entretemps, le propriétaire peut essayer de négocier une nouvelle augmentation de loyer. Une nouvelle proposition du propriétaire ne redémarre pas les délais.

Si le locateur néglige de déposer une demande dans le délai d'un mois, le bail sera reconduit aux mêmes conditions, sans modification.

Sauf exceptions, c'est au propriétaire de payer l'ouverture de dossier



3.3.2.

Dans l'attente de l'audience au Tribunal administratif du logement

Renseignements nécessaires à la fixation du loyer

Ne rien écrire ici

Bureau	Année
N° de dossier - RN	
Codes de juge administratif	1 ^{re} instance 001
Révision	002

Le locateur doit, dans les 90 jours suivant la date de la transmission de ce formulaire, en notifier une copie dûment complétée au locataire et le déposer au dossier du Tribunal administratif du logement accompagné de la preuve de cette notification. Lorsque le demandeur est le locateur et qu'il fait défaut de produire au dossier du Tribunal cette preuve de notification, la demande est alors périmée et le Tribunal ferme le dossier.

Identification

1 Nom du locateur

Nom		Prénom		
N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal
Nom		Prénom		
N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal

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

N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal
----	-----	------	--------------	-------------

Cet immeuble est en tout ou en partie une résidence privée pour aînés (case à cocher).

Revenus

Loyers de l'immeuble

Indiquez le montant total des loyers exigibles en décembre 2023 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

4

Locaux non résidentiels

Jusqu'à ce qu'ait lieu l'audience au TAL, le loyer et les autres conditions du bail visées par l'avis demeurent les mêmes.

• Pour le fixation de loyer, le locateur doit remplir le formulaire de renseignements nécessaires dans un délai de 90 jours et en notifier le TAL et le locataire.

• Si le locateur néglige de fournir ce document, le dossier est fermé.

4. La fixation du loyer

Une fois les démarches du propriétaire complétées, le TAL met au rôle une audience en fixation de loyer et convoque les parties

À l'audience le Tribunal va :

- Demander à faire un calcul de fixation de loyer à partir des dépenses d'exploitation et des revenus de l'immeuble
- Pouvoir se prononcer sur la validité de l'avis
- Se prononcer sur les autres modifications proposées

Le Tribunal ne va pas :

- Évaluer la hausse proposée initialement par le propriétaire

Quel est le rôle du locataire?



4.1 Les composantes du calcul

Le calcul de l'augmentation de loyer effectué à l'aide de cette méthode se fonde sur quatre composantes:

1. Les revenus de l'immeuble
2. La variation des dépenses d'exploitation
 - 2.1 Le chauffage
 - 2.2 Les taxes
 - 2.3 L'entretien
 - 2.4 La gestion
 - 2.5 Les services
 - 2.6 Les assurances
3. Ajustement du revenu (taux du tribunal)
4. Les travaux majeurs réalisés dans le logement et sur l'immeubles dans lequel est situé le logement ou dans ses aires communes constitue la troisième, et dernière, composante du calcul.

Outil de calcul 2024

Cet outil de calcul en ligne est mis à la disposition des locataires et locataires afin de faciliter les négociations pour l'établissement d'une augmentation de loyer juste et raisonnable. Les montants indiqués par le locateur n'ont fait l'objet d'aucune vérification par le Tribunal administratif du logement et n'engagent que lui-même.

Le Tribunal administratif du logement décline toute responsabilité à la suite d'une entente intervenue entre les parties sur la base des informations transmises dans ce formulaire par le locateur.

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

Attention! Cet outil de calcul ne doit pas être confondu avec le formulaire relatif aux renseignements nécessaires à la fixation du loyer, que le locateur doit obligatoirement compléter et notifier au locataire lorsque le Tribunal est saisi d'une demande de fixation du loyer.

Renseignements sur le logement concerné

Adresse du logement concerné

Revenus de l'immeuble: 0

Catégorie	Type	Logements	Locaux non résidentiels
Loués	Loyers mensuels	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Loyers annuels	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Inoccupés	Loyers mensuels	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Loyers annuels	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Occupés par le locateur	Loyers mensuels	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Loyers annuels	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sous-total		(somme des cases ci-dessus)	(somme des cases ci-dessus)
Total		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble

Revenus annuels

(somme des cases ci-dessus)

Total pour 1 mois

Total pour 1 an



4.2 Indices

du TAL

Le calcul à partir des pourcentages annuels d'estimations moyennes d'augmentation de loyer du TAL comporte quatre étapes.

Exemple de calcul						
Loyer mensuel avant le calcul : 1 000 \$						
Type de logement	Estimation moyenne d'ajustement de base en %	Nouveau loyer mensuel après calcul de l'ajustement de base	Estimation moyenne d'ajustement de base avec ajout d'une hausse de taxes municipales Exemple : une augmentation de taxes municipales de 5 %	Nouveau loyer mensuel après calcul de l'augmentation des taxes municipales	Nouveau loyer mensuel après le calcul de travaux majeurs Exemple : 5 000 \$ investis dans le logement uniquement (4,8 % = 4,00 \$ par tranche de 1 000\$, donc ajout de 20,00 \$)	Pourcentage d'ajustement après le calcul des taxes et des travaux majeurs
Logement non chauffé	4,0%	1 040 \$	4,6%	1 046 \$	1 066 \$	6,6%
Logement chauffé						
à l'électricité	4,0%	1 040 \$	4,6%	1 046 \$	1 066 \$	6,6%
au gaz	3,3%	1 033 \$	3,9%	1 039 \$	1 059 \$	5,9%
au mazout	1,6%	1 016 \$	2,2%	1 022 \$	1 042 \$	4,2%

Composantes du loyer	Pourcentages applicables en 2024
Électricité	2,8%
Gaz	-7,3%
Mazout et autres sources d'énergie	-10,0%
Frais d'entretien	7,5%
Frais de services rattachés à l'immeuble	5,3%
Frais de services rattachés à la personne même des locataires (résidence privée pour aînés)	6,6%
Frais de gestion	5,6%
Revenu net	3,9%
Dépenses d'immobilisation	4,8%

ATTENTION
Ces pourcentages applicables ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.



5. Un climat de peur entretenu par les propriétaires

Qui a déjà entendu :

1. « Tu vas avoir un dossier au Tribunal, tu ne seras plus jamais capable de te trouver un logement »
2. « C'est compliqué au TAL, les locataires ne gagnent jamais »
3. « Tu vas payer pour l'ouverture du dossier, tu vas voir c'est 87\$! »
4. « Si tu n'acceptes pas, je peux toujours t'expulser »



6. Nos revendications :

Le CLAQO revendique certaines améliorations au processus actuel de renouvellement du bail :



- rendre obligatoire l'utilisation par le locateur de l'avis type de modification du bail du TAL, afin d'éviter que le locataire ne soit induit en erreur par un avis mensonger;
- faire équivaloir l'absence de réponse à un avis de modification comme un refus plutôt que comme une acceptation, afin de faciliter l'exercice des droits des locataires;
- instaurer un contrôle obligatoire des loyers en rendant obligatoire l'utilisation par le locateur de pourcentages moyen de variation de loyer (similaires aux pourcentages d'estimations moyenne d'augmentation de loyer actuels) pour le calcul de l'augmentation de loyer.



6. Périodes de questions

Recherche de logement

- + www.lespac.com
- + Quebec.kijiji.ca
- + Marketplace (Facebook)
- + Service d'aide à la recherche de logement
 - 418-780-5211
 - <https://www.omhq.qc.ca/me-loger-a-faible-cout/aide-a-la-recherche-de-logement>

Logement social

- Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
 - www.omhq.qc.ca
 - 418-780-5200
- Fédération des coopératives d'habitation
 - www.cooperativehabitation.coop
 - 418-648-1354
- Fédération régionale des OBSL en habitation
 - www.rqoh.com
 - 418-614-2495

Service d'inspection
de la ville de
Québec

- 311

Claqo

- ☐ 418-651-0979
- ☐ info@claqo.org
- ☐ Claqo.org
- ☐ <https://www.facebook.com/CLAQO/>
- ☐ IG @claqo_logement

Ressource juridique

- ☐ Tribunal administratif du logement
 - www.tal.gouv.qc.ca
 - 1-800-683-2245
- ☐ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse
 - www.cdpedj.qc.ca
 - 418-643-1872
- ☐ Commission d'accès à l'information
 - 418-528-7741
- ☐ Aide juridique
 - www.aidejuridiquequebec.qc.ca
 - 418-643-4167



9. discussions

Questions :

- Est-ce les protections des loyers sont suffisantes?
- Comment les améliorer?
- Avez-vous déjà fait le processus de fixation du loyer? Comment c'était?
- Est-ce que votre propriétaire vous a déjà menacé de représailles si vous refusiez votre loyer?
- Comment lutter contre la discrimination que menace les propriétaire?



Assemblée Générale d'Orientation

MARDI 10 DÉCEMBRE - 18H30

CE SERA LE MOMENT DE
DISCUTER DE :

- LOGEMENTS SOCIAUX
- DROITS DES LOCATAIRES
- DÉFINANCEMENT DE LA
POLICE
- NOTRE PLAN D'ACTION

SUIVI DU
PARTY DE
NOËL DES
MEMBRES!

Repas fourni



CENTRE DE LOISIR SAINT-THOMAS D'AQUIN (895 MYRAND)

