



COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate

LE CALCUL DE L'AUGMENTATION DES LOYERS EN 2016

Joliette, le 26 janvier 2016-Action-Logement Lanaudière recommande aux locataires d'examiner attentivement une hausse de loyer supérieure aux indices publiés par la Régie du logement en ce 22 janvier 2016. De plus, l'organisme recommande aussi aux locataires de vérifier s'ils reçoivent l'avis d'augmentation de loyer dans le bon délai légal.

Action-Logement Lanaudière, rappelle que si vous êtes un locataire habitant dans un logement privé, il vous est tout à fait possible de contester une augmentation de loyer qui est abusive. En effet, un locataire peut donner 3 réponses possibles lorsqu'il reçoit un avis d'augmentation de loyer :

- 1- J'accepte le renouvellement de bail avec ses modifications;
- 2- Je ne renouvelle pas mon bail et quitterai le logement à la fin du bail;
- 3- **Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.**

Il est important que le locataire donne sa réponse dans les 30 jours suivant la réception de l'avis d'augmentation, avec une preuve de réception, sans quoi son bail est renouvelé automatiquement avec l'augmentation indiquée et les autres modifications.

Pour vérifier si une hausse de loyer est abusive, les locataires peuvent faire une estimation de l'augmentation de loyer en prenant en compte le taux d'ajustement de la *Régie du logement* ainsi que les variations des taxes municipales et scolaires. Il faut tenir compte également du coût des travaux majeurs effectués dans le logement et dans l'immeuble.

Taux d'ajustement de la Régie du logement en 2016 :

0.7% pour un logement chauffé à l'électricité

0.2% pour un logement chauffé au gaz

-4.2% pour un logement chauffé au mazout

0.4% pour un logement où le chauffage n'est pas inclus.

Attention, il y a certaines exceptions où il existe des restrictions quant au droit de fixation de loyer et de modification de bail par la *Régie du logement*, par exemple, dans le cas d'un logement loué dans une coopérative d'habitation.

Dans les cas d'un logement situé dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins ou d'un logement situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins, le locataire qui refuse une modification, telle une augmentation de loyer, alors que la période de 5 ans n'est pas terminée, doit quitter son

logement à la fin du bail. Cette exception est applicable si la section F du bail est remplie en bonne et due forme.

Pour un logement à loyer modique, la fixation du loyer ou d'autres conditions du bail doit être conforme aux dispositions particulières de ce type de bail.

Action-Logement Lanaudière tient à rappeler aussi qu'il y a un délai légal dans l'année où on peut recevoir un avis d'augmentation de loyer et de modification de bail. Pour un bail d'une année, du 1^{er} juillet au 30 juin, il s'agit d'entre janvier et mars. Action-Logement Lanaudière voit se développer une pratique inquiétante, particulièrement à Joliette, où certains propriétaires devancent la période légale pour demander aux locataires s'ils veulent rester dans leur logement. C'est tout à fait inacceptable.

Un autre constat est que ces propriétaires ne tiennent même pas compte du taux de la Régie du logement, disponible habituellement à partir de fin janvier de chaque année. On ne peut que comprendre la nécessité d'un contrôle obligatoire et universel des loyers.

Tableau représentant la période à laquelle un locataire peut recevoir un avis d'augmentation et loyer et de modification d'une autre condition de bail selon la durée de son bail :

Durée du bail	Avis du propriétaire (délais)	Réponse du locataire
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail.	Dans les 30 jours suivant la réception de l'avis
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail.	Dans les 30 jours suivant la réception de l'avis
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification souhaitée.	Dans les 30 jours suivant la réception de l'avis.
Si bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail (bail à durée fixe) ou la modification souhaitée (durée indéterminée).	Dans les 30 jours suivant la réception de l'avis.

Pour conclure, Action-Logement Lanaudière offrira une séance d'information dans les locaux de Centraide Lanaudière, au 674, rue Saint-Louis à Joliette, pour les locataires désireux de mieux connaître leurs droits et obligations à l'égard de l'augmentation du loyer. Ils apprendront ainsi comment faire un calcul d'estimation pour voir si une hausse est abusive. La séance d'information sera le lundi, le 22 février, de 18 heures à 21 heures. Comme il y a un nombre de place limité, les personnes intéressées à participer à cette séance d'information doivent communiquer avec l'organisme pour réserver leur place.

Renseignements : Amélie Pelland
Coordonnatrice
Action-Logement Lanaudière
450-394-1778
Sans frais : 1-855-394-1778