



**ACTION-
LOGEMENT**
LANAUDIÈRE

Comité logement pour la région de Lanaudière
144, rue Saint-Joseph Joliette (Québec) J6E 5C4
450-394-1778 1-855-394-1778

LES AUGMENTATIONS DE LOYER ET MODIFICATIONS DE BAIL

****Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 29 septembre 2021. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document « les augmentations de loyer et modifications de bail ». Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. ****

LES AUGMENTATIONS DE LOYER ET MODIFICATION DE BAIL

Table des matières

Quelques précisions.....	3
RENOUVELLEMENT DE BAIL ET AUGMENTATION DE LOYER : Quand les faire ?	3
1) Les augmentations de loyer : Quand les faire ?	3
2) Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail	4
a) Les délais pour l'envoi par le propriétaire.....	4
b) Ce que cet avis doit contenir	5
c) La réponse du locataire à l'avis reçu	5
CONTESTER UNE AUGMENTATION DE LOYER : Comment procéder ?	6
1) Les informations nécessaires pour estimer l'augmentation de loyer.....	6
2) Le calcul de l'estimation.....	7
a) La répartition de plusieurs dépenses du propriétaire entre les logement de l'immeuble	7
b) Les indices annuels du Tribunal administratif du logement.....	8
c) Les taxes municipales et scolaires	8
d) Les coûts des travaux	9
e) Le calcul de l'estimation d'augmentation de loyer.....	10
f) Refuser ou non une augmentation de loyer en se servant des calculs de l'estimation.....	11
g) Grille d'estimation de loyer du Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires (RCLALQ)	11
LES ÉTAPES DE LA FIXATION DU LOYER.....	11
1) Les options du propriétaire suite a refus de l'augmentation de loyer par le locataire	11
2) Avoir recours au Tribunal administratif du logement pour une fixation de loyer.....	12
3) Le décision rendue par le Tribunal administratif du logement et ses impacts	13
LES MODIFICATIONS DE BAIL	13
RÈGLES CONCERNANT LES AUGMENTATIONS DE LOYER	14

Quelques précisions...

Au Québec, les hausses de loyer et les modifications au bail sont encadrées par la loi. Les proprios ne peuvent donc pas augmenter le loyer n'importe quand, n'importe comment. De plus, **les locataires peuvent refuser une hausse de loyer et des modifications au bail tout en demeurant dans leur logement.**

Ces règles s'appliquent pour tous les baux résidentiels, y compris un bail à durée indéterminée ou pour un bail verbal. Attention, les règles sont différentes dans les situations suivantes :

- Lorsque la Section F du bail est remplie (voir plus bas) ;
- Le bail d'une chambre lorsqu'elle est située dans la résidence principale du propriétaire et qu'il y a 2 chambres maximum qui sont louées ou offertes en location (dans ce cas les règles du Code civil concernant les logements ne s'appliquent pas) ;
- Les logements situés dans une coopérative d'habitation ;
- Les logements de type habitation à loyer modique (HLM).

Ce document traite des augmentations de loyer et de modifications de baux des logements privés.

La Section F du bail

Il n'y a qu'une seule exception aux règles, soit la « *section F* » du formulaire obligatoire de bail (*Code civil du Québec*, articles 1945 et 1955). Lorsque la « *section F* » du formulaire obligatoire de bail est remplie, cela signifie que le logement a été construit il y a moins de 5 ans, ou qu'il sert des fins résidentielles depuis moins de 5 ans (par exemple, avant, c'était un commerce). Dans ces cas, tant que la période de 5 ans n'est pas terminée, les locataires doivent soit accepter les hausses de loyer et les modifications au bail, soit déménager.

Exemple

Bail allant du 1^{er} juillet au 30 juin. Renouvellement de ce bail dont la section F a été remplie. Dans cette section, il y est inscrit que le logement était prêt pour l'habitation le 6 juillet 2015.

Dans cet exemple...

Toute modification de bail faite entre le 6 juillet 2015 et le 6 juillet 2020 ne peut être contestée par le locataire qui doit donc soit l'accepter ou déménager. En conséquence, la première modification de bail qui peut être refusée par le locataire est celle de 2021.

RENOUVELLEMENT DE BAIL ET AUGMENTATION DE LOYER : Quand les faire ?

1) Les augmentations de loyer : Quand les faire ?

Comme nous l'avons mentionné, un propriétaire ne peut augmenter le loyer à tout moment :

- Le loyer ne peut pas être augmenté en cours de bail ;
- Toute augmentation de loyer ne peut entrer en vigueur qu'à la date du renouvellement du bail ;
- La fréquence des augmentations de loyer est aussi fixée par le Code civil :
 - Pour les baux à durée indéterminée ou ceux de moins de 12 mois, il ne peut y avoir qu'une seule augmentation par année (*Code civil du Québec*, article 1906).

- Pour les baux de plus d'un an, le bail peut prévoir des augmentations de loyer annuelles. Encore une fois, il ne peut pas y avoir plus d'une augmentation par période de 12 mois (*Code civil du Québec*, article 1906). Si le bail ne prévoit pas d'augmentation, il ne pourra pas y en avoir avant la fin du terme.
Il ne peut donc y avoir qu'une seule augmentation de loyer par période de 12 mois.

Exemple

Pour un bail du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.

Dans cet exemple

Le loyer ne pourra être augmenté le 15 décembre 2021 ou le 2 avril 2022. Une hausse de loyer ne sera effective qu'à partir du 1^{er} juillet 2022 (*Code civil du Québec*, article 1906).

À noter que toutes ces règles s'appliquent également pour les modifications au bail.

2) Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail**a) Les délais pour l'envoi par le propriétaire**

Le propriétaire doit proposer une hausse de loyer et des modifications au bail en respectant des délais (*Code civil du Québec*, article 1942). Ces délais varient en fonction de la durée du bail.

Délais pour envoyer un avis de hausse de loyer aux locataires

Durée du bail	Délais pour envoyer un avis
12 mois et plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant les modifications souhaitées
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant les modifications souhaitées ou avant la fin du bail à durée fixe

Si votre propriétaire ne vous envoie pas d'avis dans ces délais, votre bail se renouvelle aux mêmes conditions (*Code civil du Québec*, article 1941).

Exemple

Le locataire a un bail du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.

Dans cet exemple...

Le propriétaire pourra envoyer son avis de hausse de loyer et de modification du bail entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 mars 2022. S'il envoie son avis avant ou après ces dates, le Tribunal administratif du logement *pourrait* le déclarer invalide.

Exemple

Le locataire a un bail à durée indéterminée (renouvelé à chaque mois)

Dans cet exemple...

Le propriétaire doit envoyer son avis au locataire entre 1 et 2 mois avant l'entrée en vigueur des modifications proposées. Ainsi, s'il souhaite une hausse de loyer pour le 1^{er} octobre 2021, il devra aviser le locataire entre le 1^{er} août 2021 et le 1^{er} septembre 2021. Il ne pourra pas augmenter le loyer à nouveau avant le 1^{er} octobre 2022.

b) Ce que cet avis doit contenir

L'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail doit contenir :

- Le nouveau loyer proposé en dollar (\$) ou l'augmentation en pourcentage (%);
- La durée proposée du bail, si le proprio veut la modifier;
- Les modifications proposées;
- Le délai pour répondre à l'avis (*Code civil du Québec*, article 1943).

c) La réponse du locataire à l'avis reçu

Comme « les paroles s'envolent, les écrits restent », répondez à votre propriétaire par écrit.

Rappelez-vous : ne pas répondre (ou être incapable de prouver qu'on a répondu...) revient à accepter!

Assurez-vous également d'obtenir un accusé de réception, c'est-à-dire une preuve que votre propriétaire a reçu votre réponse. Par exemple :

- Vous avisez votre proprio par texto et qu'il vous répond, cela peut constituer un accusé de réception.
- L'envoi d'une lettre par courrier recommandé, en imprimant ensuite le bordereau de livraison du site internet de Postes Canada et la signature (certificat).

Le délai pour répondre à cet avis

Les locataires ont 1 mois pour répondre à un avis de hausse de loyer et de modifications au bail. **Si on ne répond pas à l'avis au bout d'un mois, cela revient à accepter la hausse et les modifications, même si elles sont déraisonnables!** Ainsi, si vous avez l'intention de refuser la hausse de loyer et les modifications au bail, répondez rapidement! (*Code civil du Québec*, article 1945).

Lorsque vous recevez un avis de votre propriétaire, il vaut toujours mieux y répondre. Ceci permet de mettre les choses au clair, et d'éviter les malentendus.

Même lorsque votre proprio vous envoie un avis de hausse de loyer et de modifications hors-délai, vaut mieux lui envoyer une réponse écrite. Dans celle-ci, avisez votre propriétaire que son avis est hors-délai et qu'en conséquence, il est refusé. Cela sera une preuve de votre bonne foi et facilitera vos relations avec votre proprio. De plus, on a déjà vu le Tribunal administratif du logement accorder une hausse demandée dans un avis hors-délai... on ne doit jamais rien prendre pour acquis!

Les réponses possibles

Les locataires ont toujours 3 réponses possibles :

- J'accepte;
- Je refuse et je déménage;
- Je refuse et je demeure dans mon logement (*Code civil du Québec*, article 1945).

De plus, peu importe ce que dit votre proprio, vous avez tout à fait le droit de refuser une hausse de loyer tout en demeurant dans votre logement. La seule exception est la « *section F* » du bail.

Sachez que votre propriétaire ne peut pas faire de représailles contre vous lorsque vous exercez votre droit de refuser une hausse de loyer.

CONTESTER UNE AUGMENTATION DE LOYER : Comment procéder ?

Avant de contester une augmentation de loyer

Avant de répondre à l'avis d'augmentation de loyer, il est très pertinent d'estimer ce que pourrait être une hausse de loyer raisonnable dans votre situation. Les outils présentés du présent document vous y aiderons. Cela vous évitera d'accepter une hausse trop salée. De plus, cela vous permettra de savoir pourquoi vous acceptez ou refusez la hausse.

Les hausses de loyer sont encadrées par des critères du Tribunal administratif du logement. Cependant, il faut considérer le fait que les propriétaires peuvent proposer une hausse de loyer qui ne respecte pas les critères du Tribunal administratif du logement. En effet, la hausse proposée peut être plus élevée, ou moins élevée, que celle suivant à la lettre les critères du tribunal. Il revient alors aux locataires d'accepter ou de refuser la hausse, selon la situation.

Si, après avoir accepté une hausse, un locataire réalise qu'elle est plus élevée que ce que prévoyait le tribunal, il sera trop tard! **Lorsqu'on accepte une hausse de loyer, même si elle est complètement déraisonnable, on est « pris avec »...** D'où l'importance d'avoir les outils pour estimer une hausse de loyer, dès que notre proprio nous envoie un avis!

Attention, ce n'est pas parce que le propriétaire n'a pas fait qu'aucune réparation dans le logement qu'il n'a pas droit à une augmentation de loyer. Il a le droit d'augmenter le loyer, s'il y a eu une augmentation des frais des taxes scolaires et municipales, par exemple.

1) Les informations nécessaires pour estimer l'augmentation de loyer

Nous parlons d'estimer la hausse de loyer, puisqu'en général, les locataires n'ont pas toute l'information nécessaire pour faire un calcul exact. Par exemple, nous n'avons pas en notre possession de factures prouvant le coût des travaux (s'il y en a eu) ou les frais d'assurances... Ceci dit, les estimations donnent *normalement* des résultats *proches* de la réalité. Lorsque la différence entre la hausse proposée et l'estimation est faible, on *peut* considérer que l'offre de notre propriétaire est raisonnable. Lorsque la différence est considérable, on peut alors considérer l'option de contester la hausse.

Exemple

L'estimation que fait le locataire est de à 15\$/mois alors que mon propriétaire propose 40\$/mois.

Dans cet exemple...

On *peut* penser que la hausse est déraisonnable.

Pour estimer la hausse du loyer, on doit avoir les informations suivantes :

- Le loyer payé durant le bail en cours;
- Le nombre de logements dans l'immeuble;
- Les indices annuels du Tribunal administratif du logement;
Attention : Ces indices varient d'une année à l'autre...
- Les taxes municipales et scolaires;
Pour l'année en cours et l'année précédente. Ce sont les locataires qui absorbent la hausse de taxes d'un immeuble. Celle-ci sera redistribuée aux locataires selon la proportion que prend leur loyer dans les revenus totaux générés par l'immeuble.
- Une estimation des coûts des travaux apportés dans le logement et dans l'immeuble, s'il y a lieu et le taux applicable du tribunal.
Attention : Le taux applicable varie d'une année à l'autre.

2) Le calcul de l'estimation

a) La répartition de plusieurs dépenses du propriétaire entre les logements de l'immeuble

L'augmentation des dépenses d'exploitation, la hausse des taxes et le coût des travaux apportés à l'immeuble seront redistribués à tous les logements d'un même bâtiment, selon la proportion qu'occupent leurs loyers dans les revenus totaux générés par l'immeuble (*Règlement sur les critères de fixation de loyer*, article 5).

Par exemple, prenons un immeuble de 3 logements. L'immeuble génère 2 000\$ de revenus par mois pour le propriétaire. 2 logements ont un loyer de 750\$/mois et 1 logement un loyer de 500\$/mois. Un logement dont le loyer est de 750\$ représente alors 37,5% des revenus de l'immeuble et celui de 500\$, 25%. Les 2 logements à 750\$ assumeront donc 37,5% chacun de la hausse des frais, des taxes et des travaux apportés à l'immeuble, et le logement à 500\$, 25%.

Étant donné que nous connaissons rarement les loyers de chaque logement de notre immeuble, notre estimation sera basée sur le nombre de logements dans l'immeuble. Ainsi, la hausse des taxes ou les coûts des travaux, seront divisés par le nombre de logements. Quant aux dépenses d'exploitation, nous allons tout simplement multiplier l'indice du Tribunal administratif du logement au loyer, tel qu'expliqué dans la section suivante.

b) Les indices annuels du Tribunal administratif du logement

Chaque année, au courant du mois de janvier, le tribunal publie les indices de hausse de loyer pour l'ensemble du Québec. Ces indices sont en réalité une moyenne, qui représente la hausse des frais des propriétaires sur une année : frais d'assurances, frais de gestion, frais d'énergie, frais d'entretien, etc. Donc, même si les indices représentent assez fidèlement la réalité, il y a des chances pour que l'évolution des frais de l'immeuble dans lequel on habite soit en-dessous, ou au-dessus, de la moyenne.

On peut retrouver ces indices sur le site du tribunal.

À titre indicatif, voici les taux publiés en janvier 2021 :

- Logement non chauffé (non inclus) : 0,8%
- Logement chauffé (électricité) : 0,5%;
- Logement chauffé (gaz) : -0,3%;
- Logement chauffé (mazout) : -3%.

Pour votre estimation, vous devrez utiliser l'indice qui correspond à votre situation! Il faut alors multiplier cet indice par votre loyer actuel.

Exemple

Immeuble de 4 logements, non chauffé (les locataires paient pour l'électricité et le chauffage). Le loyer actuel est de 750\$.

Dans cet exemple...

En 2021, l'indice qui s'applique à cette situation est 0.8%.

Donc pour cette partie, nous ferons le calcul suivant : $750\$ \times 0.8\% = 6\$$. C'est le montant d'augmentation de loyer causé par le taux fixé par le Tribunal administratif du logement.

c) Les taxes municipales et scolaires

Ce sont les locataires qui absorbent la hausse de taxes d'un immeuble. Elles seront réparties entre les locataires selon la proportion que prend leur loyer dans les revenus totaux générés par l'immeuble. Lorsque l'on ne connaît pas les loyers des logements de tout l'immeuble, nous ferons alors une estimation en divisant l'augmentation des taxes à part égale entre les logements. Il faudra ensuite, diviser ce résultat par 12 (la hausse est répartie sur 12 mois).

Pour obtenir la hausse des taxes municipales concernant l'immeuble que vous habitez, vous pouvez contacter votre municipalité ou aller sur son site internet. Il s'agit d'une information publique. Important : Il vous faudra les taxes de l'année en cours et celles de l'année précédente.

Pour obtenir la hausse des taxes scolaires, contactez le Centre de services scolaires dont relève votre quartier. Il s'agit d'une information publique. Important : Il vous faudra les taxes de l'année en cours et celles de l'année précédente.

Exemple (quand on ne connaît pas les loyers de tous les logements ou que tous les loyers sont identiques)
Immeuble de 4 logements. Le loyer actuel est de 750\$. La hausse des taxes scolaires est de 250\$ tandis que la hausse des taxes municipales est de 50\$.

Dans cet exemple...

Pour cette partie, nous ferons le calcul suivant :

Taxes municipales 250\$ (augmentation) / 4 (nombre de logements) = 62.50\$ / 12 mois = 5.21\$

Taxes scolaires 50\$ (augmentation) / 4 (nombre de logements) = 12.50\$ / 12 mois = 1.04\$

Un montant de 6.25\$ (5.21 + 1.04). C'est le montant d'augmentation de loyer causé par l'augmentation des taxes municipales et scolaires.

Exemple (quand on connaît les loyers de tous les logements et qu'ils sont différents les uns des autres)

Il y a 4 logements dans l'immeuble et les loyers sont de 750\$, 650\$, 600\$ et 500\$.

Dans cet exemple...

Les augmentations de taxes seront alors réparties pour les 4 logements proportionnellement aux montants de loyer. Ainsi les loyers plus élevés absorberont une part plus importante de l'augmentation des taxes.

d) Les coûts des travaux

Attention : Il est rare que les locataires disposent des factures démontrant les coûts des travaux. Il faudra alors les estimer...

Seuls les travaux effectués dans la dernière année peuvent influencer la hausse de loyer¹. Si votre propriétaire a omis d'augmenter votre loyer pour des travaux effectués plusieurs années auparavant, il sera trop tard pour lui! Par exemple, pour un bail se renouvelant le 1^{er} juillet 2022, les travaux comptabilisés devront avoir été faits entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021.

Pour calculer l'impact des coûts des travaux sur la hausse du loyer, il faut le taux applicable que le tribunal publie en même temps que les indices. Il varie d'une année à l'autre. Par exemple, en janvier 2021, le taux était 2,3%. Les travaux sur l'immeuble et ceux fait dans un des logements n'ont pas le même impact sur l'augmentation de loyer.

Les travaux sur l'immeuble

Les coûts des travaux sont repartis entre tous les logements, lorsque les travaux concernent l'immeuble dans son ensemble (par exemple, la réfection de la toiture).

Les travaux dans un des logements

Les travaux apportés à l'intérieur d'un logement ne concernent que celui-ci (par exemple, rénovations dans la salle de bain ou la cuisine).

¹ Pour connaître les « périodes de référence » et celle qui s'applique dans votre cas, consultez l'article 1 du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*.

Exemple

Immeuble dont la toiture a été refaite au coût de 15 000\$. Il y a 4 logements dans l'immeuble. Le taux applicable pour les travaux est de 2.3%.

Dans cet exemple...

Le calcul suivant sera effectué :

$$15\ 000\$ \times 2.3\% = 345\$.$$

$345\$ / 4 \text{ logements} = 86.25\$ / 12 \text{ mois} = 7.19\$$ (c'est le montant d'augmentation de loyer causé par les travaux sur l'immeuble).

Exemple

Logement dont il y a eu des travaux dans la cuisine au coût de 5 000\$. Le taux applicable pour les travaux est de 2.3%.

Dans cet exemple...

Le calcul suivant sera effectué :

$$5\ 000\$ \times 2.3\% = 115\$.$$

$115\$ / 12 \text{ mois} = 9.58\$$ (c'est le montant d'augmentation de loyer causé par les travaux dans le logement).

e) Le calcul de l'estimation d'augmentation de loyer

Pour obtenir l'estimation de la hausse de votre loyer, additionnez tous les résultats obtenus :

Hausse de base +
+ Hausse due aux taxes
+ Hausse due aux travaux sur l'ensemble de l'immeuble
+ Hausse due aux travaux dans votre logement =
= Hausse totale

Exemple

Si nous reprenons les montants des exemples précédents

Dans cet exemple... Pour connaître l'augmentation de loyer du logement dans notre exemple, nous allons donc additionner les résultats finaux de nos calculs :

Hausse de base :	6\$
Hausse due aux taxes municipales et scolaires :	6,25\$
Hausse due aux travaux sur l'immeuble :	7,19\$
Hausse due aux travaux dans le logement :	9,58\$
Total :	29,02\$/mois

*****Enfin, répétons que la méthode de calcul que nous proposons ne permet que d'estimer la hausse du loyer.** Comme nous l'avons vu, mises à part les hausses de taxes, nous n'avons pas les chiffres exacts d'une situation en particulier :

Les loyers des autres locataires de l'immeuble;
Les coûts exacts des travaux;
Le coût des assurances, frais de conciergerie, etc.

f) Refuser ou non une augmentation de loyer en se servant des calculs de l'estimation

Comme nous l'avons dit plus haut, si notre estimation de la hausse de loyer est proche de la hausse proposée par le proprio, il y a de bonnes *chances* pour qu'elle soit raisonnable. Au contraire, si notre estimation est bien plus basse que la hausse proposée, il y a des *chances* pour qu'elle soit déraisonnable. C'est un outil pour vous aider à prendre une décision pour savoir si vous allez contester ou pas la hausse de loyer. Ce n'est jamais une garantie du résultat final. ***

*** Seule la grille du Tribunal administratif du logement, qui utilise toutes les informations exactes, est officielle. On peut la retrouver sur le site internet du tribunal. ***

g) Grille d'estimation de loyer du Regroupement des Comités Logements et Associations de Locataires (RCLALQ)

Voici, à titre indicatif seulement, la grille d'estimation des hausses de loyers du regroupement des comités semblables à Action-Logement Lanaudière.

Grille de calcul des hausses de loyers 2021							
Augmentation demandée :	100,00		Chauffage inclus (Oui/Non)	non			
Nb. de logements dans l'immeuble :	2		Type de chauffage :	NA			
Augmentation acceptée (oui/non) :			NA non-inclus G : gaz M : Mazout E : électrique				
Grandeur du logement :			Réparations majeures (Oui/N)				
Loyer courant	460,00	X	% d'estimation de la Régie	0,80%	Sous total 1	3,68	
Taxes municipales	+	Taxes scolaires					
2021	-	2020-2021	-	nb de logements	divisé par 12	Sous total 2	
2020	-	2019-2020	-				
Diff.	-	+	-	somme	0	-	
Réparations majeures dans m	X		=	sur 12 mois		Sous total 3	
Montant :	-	Indice de la régie :	2,30%	-	-		
Réparations majeures dans m X			=	sur 12 mois		Sous total 4	
Montant :	-	Indice de la régie :	2,30%	-	-		
GRAND TOTAL						3,68	

LES ÉTAPES DE LA FIXATION DU LOYER

1) Les options du propriétaire suite à refus de l'augmentation de loyer par le locataire

Si le locataire refuse la hausse de loyer et les modifications aux baux proposés par votre propriétaire, celui-ci aura alors 3 choix :

- Faire une nouvelle offre;
- Laisser le loyer et le bail tels quels;
- Faire un recours au Tribunal administratif du logement.

2) Avoir recours au Tribunal administratif du logement pour une fixation de loyer

Votre propriétaire a 1 mois suite au refus du locataire pour faire un recours au tribunal (*Code civil du Québec*, article 1947). S'il ne le fait pas, le bail se renouvelle aux mêmes conditions (donc au même loyer).

Le recours au tribunal est ce qu'on appelle la fixation de loyer. Ce sera alors au tribunal de déterminer quel devrait être le futur loyer de votre logement. Pour ce faire, il appliquera strictement les règles que nous avons présentées. De plus, le propriétaire devra être en mesure de prouver chaque dépense qu'il a faite dans l'année précédente. Par exemple, il devra montrer ses comptes de taxes, ses factures pour les assurances ou l'entretien, les factures prouvant les coûts des travaux, etc. S'il ne présente pas de preuves, ses dépenses ne seront pas comptabilisées.

Il est très important que les locataires se présentent à l'audience en fixation de loyer. En effet, les locataires peuvent contester certaines dépenses réclamées par le propriétaire. Par exemple, si le propriétaire prétend avoir fait des travaux dans le logement concerné alors que c'est faux, le ou la juge ne le saura pas si le ou la locataire n'est pas à l'audience... Si c'est le cas, la hausse de loyer pourrait être plus élevée à cause de travaux qui n'ont pas eu lieu!

De plus, si les locataires refusent des modifications au bail, ils ou elles devront se justifier lors du recours en fixation de loyer. **À nouveau, en cas d'absence, il y a plus de chances pour que le propriétaire puisse imposer ses modifications...**

Comment le tribunal décide-t-il s'il accepte les modifications que les locataires ont refusées? Premièrement, si des modifications sont illégales ou abusives, elles seront rejetées. Ensuite, de façon générale, le ou la juge va évaluer l'impact que ces modifications pourraient avoir sur les locataires. Autrement dit, le tribunal se posera la question suivante : si le bail avait comporté ces règles dès le départ, les locataires l'auraient-ils signé? De plus, il évaluera l'impact des nouvelles règles sur votre droit au maintien dans les lieux.

Par exemple, si le propriétaire veut maintenant interdire les animaux alors que les locataires ont 1 chien, il est possible que le tribunal refuse cette modification. En effet, des gens qui ont un animal de compagnie n'iront pas signer un bail qui les interdit. Aussi, si cette nouvelle règle était appliquée, elle pourrait forcer les locataires à déménager, ce qui serait une entorse à leur droit au maintien dans les lieux.

Autre exemple, si le propriétaire veut interdire de fumer dans le logement, alors que les locataires ont la permission d'y fumer et le font, il est possible que le tribunal refuse cette modification, pour les mêmes raisons.

Lorsque vous refusez des modifications au bail et que votre propriétaire fait un recours en fixation de loyer, vous devez donc expliquer au tribunal pourquoi vous refusez les modifications et l'impact qu'elles auraient sur votre vie. Il faut le plus possible démontré que ces nouvelles règles vous auraient empêchés de vous installer dans le logement, ou précipiteraient votre départ.

*** Malgré tout, chaque décision du tribunal en matière de modifications au bail est unique. Il est absolument impossible de prédire de quel côté le ou la juge penchera. ***

3) La décision rendue par le Tribunal administratif du logement et ses impacts

Suite à l'audience en fixation de loyer, le tribunal rendra un jugement dans lequel il déterminera le nouveau loyer et les nouvelles conditions du bail. Propriétaires et locataires devront alors se plier au jugement. Le propriétaire ne pourra pas exiger un loyer plus élevé ou les locataires un loyer plus bas! **ATTENTION! Il arrive que la hausse fixée par le tribunal soit plus élevée que la hausse que vous avez refusée! Vous serez alors obligée de payer le loyer décidé par le tribunal. C'est pourquoi il faut bien estimer la hausse de loyer avant de la refuser.** Votre bail s'étant renouvelé quand on conteste la hausse de loyer, vous ne pourrez pas changer d'idée et dire que finalement vous allez quitter votre logement parce que la hausse de loyer accordée par le juge est trop élevée.

De plus, la décision du tribunal sera rétroactive. C'est-à-dire qu'elle s'appliquera à la date à laquelle le bail se renouvelle, même si cette date est passée.

Par exemple, prenons un bail qui s'est renouvelé le 1^{er} juillet 2021. Le locataire a refusé la hausse proposée pendant l'hiver et le proprio a fait un recours en fixation de loyer. **Lors du renouvellement du bail, le locataire continue à payer le même loyer. Il doit continuer à payer le montant actuel jusqu'à la date d'audience et jusqu'au jugement. Attention, si vous avez contesté la hausse, mais que vous payez le nouveau loyer jusqu'à la date d'audience, un juge pourrait considérer que vous avez accepté l'augmentation.** Puis, l'audience au tribunal a lieu et le 15 septembre, le tribunal fixe l'augmentation de loyer à 10\$/mois. **Cette hausse sera rétroactive à partir du moment où le bail a été renouvelé, soit le 1^{er} juillet 2021.** Le locataire devra alors rembourser à son proprio les 10\$ manquants pour juillet, les 10\$ manquants pour août et les 10\$ manquants pour septembre!

Il est donc important pour les locataires de se mettre un peu d'argent de côté dans ces circonstances. Cela leur évitera d'avoir de la difficulté à rembourser la partie du loyer qu'ils ou elles n'avaient pas payés.

LES MODIFICATIONS DE BAIL

En ce qui concerne les modifications proposées aux règles du bail, évaluez bien l'impact qu'elles pourraient avoir sur votre vie. Par exemple, si le proprio propose de modifier la durée du bail, est-ce que cela vous semble positif ou négatif? Acceptez-vous qu'on restreigne votre accès à la cour ou votre droit à avoir des animaux? N'hésitez pas à refuser les modifications si elles vous semblent abusives, ou si elles vous empêcheraient de garder des habitudes et des pratiques importantes pour vous.

AIDE MÉMOIRE
**RÈGLES CONCERNANT LES ÉTAPES DE FIXATION DE LOYER ET DE MODIFICATION
DES CONDITIONS DU BAIL**

Bref rappel de la marche à suivre pour qu'il y ait augmentation de loyer et/ou modification de condition de bail.

- 1) Envoi par le propriétaire d'un avis de modification de bail dans les délais prescrits. Cet avis doit contenir :
 - Le nouveau loyer proposé en dollar (\$) ou l'augmentation en pourcentage (%) ;
 - La durée proposée du bail, si le propriétaire veut la modifier ;
 - Les modifications proposées ;
 - Le délai pour répondre à cet avis.

- 2) Le délai pour que le locataire est de 1 mois. Les réponses possibles pour les locataires sont :
 - Le locataire accepte les modifications proposées et renouvelle le bail ;
 - Le locataire refuse les modifications proposées et renouvelle le bail ;
 - Le locataire ne renouvelle pas le bail et va quitter à la fin du bail en cours.

La seule exception est lorsque la section F du bail est remplie et que le logement a été construit il y a moins de 5 ans ou qu'il sert à des fins résidentielles depuis moins de 5 ans. Dans ce cas, les réponses possibles du locataire à l'avis est :

- Le locataire accepte les modifications proposées et renouvelle le bail ;
- Le locataire ne renouvelle pas le bail et va quitter à la fin du bail en cours.

- 3) Si la section F ne s'applique pas et que le locataire refuse l'augmentation de loyer ou les modifications proposées, le propriétaire a alors 1 mois pour déposer une demande au Tribunal administratif du logement.
- 4) C'est alors un juge du Tribunal administratif du logement qui fixera le loyer et déterminera les conditions du bail.