

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LE
RENOUVELLEMENT
DE BAIL ET LA
HAUSSE
DE LOYER

UN GUIDE POUR LES LOCATAIRES



Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île



Centraide
du Grand Montréal

ÉLÉMENTS IMPORTANTS ET POINTS À RETENIR

- **Votre propriétaire ne peut pas refuser de renouveler votre bail ou vous expulser à la « fin » de votre bail sans motif valable. Au Québec, un bail se renouvelle automatiquement.**
- **Votre propriétaire ne peut pas augmenter votre loyer quand il le souhaite. Pour un bail de 12 mois, votre propriétaire doit proposer une augmentation de loyer entre 3 et 6 mois avant la date de renouvellement de votre bail.**
- **Votre propriétaire ne peut pas augmenter votre loyer plus d'une fois par an.**
- **Vous avez toujours le droit de refuser une augmentation de loyer. Et votre propriétaire ne peut pas vous expulser pour avoir refusé.**
- **Si vous souhaitez refuser une augmentation de loyer, vous devez aviser formellement votre propriétaire de votre refus dans un délai de 30 jours.**
- **Communiquez avec votre propriétaire par écrit, conservez une copie de vos communications pour vous-même et envoyez tout par courrier recommandé.**
- **Ne signez rien sur place. Jamais. Prenez le temps de réfléchir à vos options avant de prendre une décision.**
- **C'est à vous de défendre vos droits en refusant une augmentation de loyer, mais vous n'êtes pas seul ! Parlez à vos voisins et contactez le CALODI pour obtenir de l'aide.**

Veillez lire la suite de ce guide pour des informations plus détaillées sur vos droits et responsabilités concernant les modifications de bail et les hausses de loyer.

INTRODUCTION

Votre bail est un contrat entre vous et votre propriétaire. Toute modification doit être effectuée selon certains règlements énoncés dans le *Code civil du Québec* (C.c.Q) et mises en application par le Tribunal administratif du logement (TAL). Le but de ce guide est de vous informer de ces règles et de vos droits afin de vous assurer que vous disposez des outils nécessaires pour refuser une augmentation de loyer ou une modification de bail abusive et que vous vous sentez en confiance pour le faire !

LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

En tant que locataire au Québec, vous avez le droit au maintien dans les lieux. Cela signifie que **votre bail se renouvelle automatiquement et que votre propriétaire ne peut pas résilier votre bail ni vous expulser sans motif valable.**

Par exemple, la période inscrite sur votre bail peut être du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024, mais cela ne signifie pas que vous devez quitter votre logement le 30 juin 2024. Votre bail sera automatiquement renouvelé du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025.

Cependant, le renouvellement automatique du bail ne signifie pas que le bail restera toujours le même. Votre propriétaire a le droit de proposer certaines modifications, notamment des modifications au prix du loyer, aux services inclus dans le bail et aux règlements de l'immeuble.

En échange, vous avez le droit de refuser toute modification à votre bail et de rester dans votre logement.

LA PÉRIODE DE MODIFICATION DU BAIL

Le C.c.Q prévoit une période pendant laquelle toute modification de bail doit être proposée. En dehors des périodes indiquées sur la page suivante, votre propriétaire ne peut pas proposer de modifications au bail :

Durée du bail	Délai pour proposer une modification de bail	Délai de réponse du locataire
12 mois et plus	3 à 6 mois avant le renouvellement du bail	1 mois
Moins de 12 mois	1 à 2 mois avant le renouvellement du bai	1 mois
Durée indéterminée	1 à 2 mois avant le renouvellement du bail	1 mois

Pour les baux de toute durée, votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer qu'une fois tous les 12 mois. Ainsi, même si votre bail se renouvelle tous les 6 mois, votre propriétaire peut seulement proposer une augmentation de loyer qu'une fois par an.

Pour les baux de toute durée, le locataire dispose d'un mois pour répondre aux modifications proposées par le propriétaire. **Si le locataire ne répond pas, il est présumé avoir accepté les modifications.**

AVIS DE RENOUVELLEMENT

Durant la période de modification de bail, votre propriétaire devrait vous présenter un avis de renouvellement décrivant les modifications qu'il souhaite apporter au bail. Un avis de renouvellement valide **DOIT être rédigé dans la langue de votre bail.** Si votre propriétaire vous mentionne verbalement qu'il souhaite augmenter votre loyer, cet avis n'est pas valable. Si votre bail est en français mais que votre avis de renouvellement est en anglais, il n'est pas valide. **Cependant, si votre avis est invalide pour quelque raison que ce soit, vous devez contacter votre propriétaire pour le lui faire savoir.**

Veillez noter que si vous ne recevez aucun avis de renouvellement ou de modification de bail de la part de votre propriétaire, votre bail se renouvelle exactement aux mêmes conditions.

Il est possible que vous receviez un avis de renouvellement de votre propriétaire qui vous propose que deux options :

1. Accepter les modifications et renouveler le bail
2. Refuser les modifications et résilier le bail

Cependant, vous disposez **TOUJOURS** d'une troisième option, même si votre avis ne la mentionne pas :

3. Refuser les modifications et renouveler le bail

VOTRE RÉPONSE AU PROPRIÉTAIRE

Une fois que vous recevez votre avis de renouvellement, vous disposez d'un mois (30 jours) pour répondre. Réfléchissez bien à votre décision, prenez le temps de faire une estimation (voir ci-dessous) et n'oubliez pas de **ne jamais rien signer sur place.**

Si vous ne répondez pas à l'avis, vous êtes présumé avoir accepté les modifications et renouvelé le bail. Si vous souhaitez répondre à l'avis en refusant les modifications proposées, gardez à l'esprit les informations suivantes :

- Votre réponse doit être écrite et rédigée dans la langue de votre bail et elle doit être reçue par votre propriétaire dans le délai de 30 jours. **N'attendez pas 25, 28 ou 30 jours pour envoyer votre réponse.** Vous devriez plutôt l'envoyer environ deux semaines après avoir reçu l'avis de renouvellement pour vous assurer qu'elle sera livrée à temps.
- **Conservez une copie de votre réponse.** Cela sera important dans le cas où vous auriez besoin de soumettre une preuve au TAL.
- **Vous devez obtenir un accusé de réception** ou une preuve que votre propriétaire a reçu votre réponse dans les 30 jours. Ainsi, **le mode de livraison privilégié est par courrier recommandé de Postes Canada.**
- Si vous remettez votre réponse en personne, conservez-en une copie pour vous et demandez à votre propriétaire de la signer et dater afin que vous ayez une preuve de la date à laquelle il l'a reçue.

- Vous pouvez envoyer votre réponse par SMS, messagerie ou e-mail, MAIS pour qu'elle soit valable au TAL, votre propriétaire DOIT répondre au message et en accuser réception, et vous DEVEZ être en mesure d'établir que vous avez déjà utilisé cette méthode de communication pour correspondre avec votre propriétaire.

RÉSILIER VOTRE BAIL

Si vous ne souhaitez pas renouveler votre bail, vous devez soit répondre à l'avis de renouvellement de votre propriétaire indiquant que vous souhaitez résilier votre bail, soit lui transmettre **un avis de non-renouvellement de bail** pendant **la période de modification du bail** (voir ci-dessus).

Votre avis doit être rédigé dans la langue de votre bail et vous devez obtenir **un accusé de réception**.

Par exemple, si votre bail de 12 mois se renouvelle en juillet, vous devez informer formellement votre propriétaire de votre volonté de partir entre janvier et mars. Si vous ne recevez pas d'avis de renouvellement de leur part et que vous attendez jusqu'en avril de leur faire part de votre intention de partir à la fin du bail, il sera trop tard. Votre bail aura déjà été renouvelé aux yeux du TAL.

NÉGOCIER AVEC VOTRE PROPRIÉTAIRE

L'idée de devoir comparaître devant le TAL peut être stressante. Si vous souhaitez éviter une procédure judiciaire et que vous avez une certaine confiance que votre propriétaire collaborera de bonne foi, vous devriez envisager de négocier avec lui. Gardez cependant à l'esprit qu'il existe **un déséquilibre de pouvoir** et, surtout lorsqu'il s'agit des hausses de loyer, **un déséquilibre d'information** entre vous et votre propriétaire.

Afin de négocier, vous pouvez soumettre à votre propriétaire une **contre-offre**. Cela démontre votre bonne foi et vous pourriez voir le problème résolu plus rapidement que si vous choisissiez de refuser catégoriquement.

Afin d'éviter un résultat négatif, considérez attentivement vos options et abordez la situation avec confiance, sachant que vous avez **le droit au maintien dans les lieux**.

Vous devez également vous assurer que chaque communication est écrite et inclut des éléments qui vous protègent. *Par exemple, vous pouvez toujours ajouter une ligne à la fin de votre contre-offre qui précise : « **Si vous ne répondez pas dans les cinq jours suivant la réception de ce courrier, considérez cela comme un refus d'augmentation de loyer.** »*

Vous devriez également envisager de correspondre par **courrier recommandé**. Dans ce cas, vous pourrez prouver au TAL que votre propriétaire a reçu toutes vos communications.

Tout accord conclu en négociant avec votre propriétaire **doit être écrit et signé par les deux parties**, afin de garantir votre protection. Si vous ne parvenez pas à un accord avec votre propriétaire, il sera alors nécessaire de régler cela auprès du TAL.

ESTIMER UNE AUGMENTATION DE LOYER

C'est une bonne idée d'essayer d'estimer une augmentation de loyer appropriée. Ainsi, lorsque vous recevrez un avis de renouvellement avec une proposition d'augmentation de loyer, vous pourrez tenter d'évaluer par vous-même si cette augmentation est juste ou non.

Avant de poursuivre, il est important de comprendre comment le TAL calcule une augmentation de loyer. **L'augmentation du prix de votre loyer est calculée en fonction de l'augmentation des dépenses du locateur**. Malheureusement, les augmentations de coûts qui réduisent le budget du locataire ne sont pas prises en compte par le TAL.

Les frais de votre propriétaire peuvent comprendre plusieurs éléments, dont le coût de l'assurance, le coût des travaux majeurs, une augmentation des taxes municipales et scolaires, les frais administratifs et d'entretien ainsi que le coût de l'énergie.

Vous pouvez faire votre propre estimation, même si les informations dont vous disposez concernant les dépenses de votre propriétaire sont incomplètes. Les informations auxquelles vous avez généralement accès sont :

- Le nombre d'unités résidentielles dans votre immeuble ;
- Que votre propriétaire paie ou non votre chauffage ;
- Les taxes municipales de l'année en cours et précédente ;
- Les taxes scolaires de l'année en cours et précédente ;
- Une estimation du coût des travaux majeurs.

Pour accéder à un outil d'estimation d'augmentation de loyer, veuillez visiter notre site internet ou nous envoyer un courriel.

FIXATION DU LOYER AU TAL

Si vous refusez votre augmentation de loyer ou d'autres modifications de bail, votre propriétaire a le droit de demander la fixation du loyer ou d'autres conditions du bail au TAL. Le propriétaire doit déposer la demande dans les 30 jours suivant la réception de votre avis de refus. Une fois qu'il a demandé la fixation du loyer, il est tenu de vous envoyer un formulaire intitulé « Renseignements nécessaires à la fixation du loyer », accompagné d'une copie de la demande, dans les 45 jours suivant le dépôt.

Théoriquement, il est possible que vous preniez connaissance de la demande de votre propriétaire que deux mois et demi après avoir refusé les modifications du bail, mais ne vous inquiétez pas lorsque cela se produit !

Sur le formulaire que votre propriétaire vous envoie, il doit indiquer ses revenus et dépenses provenant de votre immeuble pour la dernière année. **Attention, ce formulaire ne constitue pas une preuve au TAL !** Lorsque viendra le temps pour un juge de calculer votre augmentation de loyer, votre propriétaire devra justifier ses dépenses avec des reçus afin qu'elles soient prises en compte dans le calcul de l'augmentation de loyer. De plus, les reçus doivent clairement indiquer que les dépenses en question sont liées à votre immeuble.

Par exemple, si votre propriétaire déclare sur le formulaire avoir effectué 2 millions de dollars en rénovations dans votre immeuble mais que vous n'avez remarqué aucune rénovation effectuée au cours de la dernière année, il se pourrait très bien que votre propriétaire n'ait pas les documents nécessaires pour justifier cette affirmation. Il pourrait bluffer sur le chiffre afin d'essayer de vous convaincre d'accepter leur proposition d'augmentation de loyer, ou il pourrait essayer de réclamer des dépenses pour des rénovations effectuées dans un autre immeuble qui leur appartient.

Après avoir reçu ce formulaire de votre propriétaire, vous pouvez essayer de négocier avec lui et de régler l'affaire en dehors du TAL, mais prenez ces chiffres avec des pincettes !

Lorsque viendra le temps de votre audience de fixation du loyer, vous recevrez un avis par la poste. Vous n'êtes pas obligé d'assister à une audience de fixation du loyer mais il est toujours préférable que vous y assistiez.

Lors de l'audience, votre propriétaire aura l'occasion de fournir ses preuves au juge ou au greffier spécial qui calculera votre augmentation. **Vous aurez la possibilité de contester toute preuve soumise par votre propriétaire ou de soumettre votre propre preuve.**

Si vous avez refusé la modification d'une condition de votre bail, vous aurez la possibilité d'expliquer pourquoi. *Par exemple, si vous avez refusé l'ajout d'une clause dans votre bail interdisant les animaux parce que vous possédez déjà un chat.*

Vous pouvez également demander une réduction proportionnelle du loyer dans le cas où la modification de bail en litige représente une diminution des services incluses dans votre bail. *Par exemple, si votre propriétaire vous propose de commencer à payer votre propre chauffage ou Internet au cours du nouveau terme, vous aurez droit à une réduction de loyer.*

AVERTISSEMENTS

Veillez noter qu'une audience de fixation du loyer n'est PAS l'occasion d'exprimer vos griefs généraux auprès de votre propriétaire ou de demander à un juge d'ordonner des réparations ou des dommages. **Vous pouvez avoir des plaintes tout à fait valables concernant votre propriétaire ou votre logement, mais le juge ou le greffier spécial chargé d'une audience de fixation de loyer ne vous permettra pas de les exprimer dans ce cadre.**

Le TAL fixe votre loyer selon des pourcentages applicables établis annuellement aux fins du calcul des ajustements de loyer, conformément au *Règlement sur les critères de fixation du loyer*. Votre propriétaire a le droit légal de demander une augmentation de loyer au TAL même s'il n'a apporté aucune amélioration à votre logement.

Vous pouvez soulever un manque de réparations lors de l'audience si votre propriétaire tente de réclamer le coût de réparations qui n'ont pas été réellement effectuées pour votre augmentation de loyer. *Par exemple, si votre propriétaire prétend avoir rénové votre salle de bain pour un coût de 15 000 \$ afin de justifier une augmentation considérable du loyer, alors qu'il n'a pas réellement rénové votre celle-ci.*

Cependant, si vous essayez d'évoquer des enjeux qui ne sont pas directement liés à la tâche de fixation du loyer, le juge n'acceptera pas vos commentaires. Pour ce genre de problématiques, il faut ouvrir votre propre demande au TAL.

Veillez noter qu'il est possible que le TAL fixe votre loyer à un prix plus élevé que celui proposé par votre propriétaire. *Par exemple, si votre loyer est de 900 \$ et que votre propriétaire propose une augmentation de 5 \$, il y a de fortes chances que le TAL augmente votre loyer de plus de 5 \$, en se basant uniquement sur le coût des taxes et des assurances. Dans ce cas, vous auriez peut-être intérêt à accepter l'augmentation du loyer.*

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES

Quel loyer dois-je payer si mon bail est renouvelé et que je n'ai toujours pas eu mon audience de fixation du loyer ?

Vous devez continuer à payer le montant du loyer précédent. Une fois que le TAL aura fixé votre loyer pour la nouvelle période, vous devrez payer la différence entre ce que vous avez payé et le nouveau loyer pour les mois suivant le renouvellement.

Sur le site TAL, il est mentionné que le propriétaire ne peut augmenter mon loyer que de 2,3% en 2023. Est-ce que c'est vrai ?

Non, le site web du TAL fournit simplement des estimations basées sur des scénarios hypothétiques pour illustrer les pourcentages applicables aux fixations du loyer pour l'année. Ainsi, le 2,3 % est une estimation de base pour un logement non chauffé avec un loyer actuel de 1 000 \$. **En pratique, le pourcentage d'augmentation autorisé par le TAL variera selon le bâtiment et même selon l'appartement.**

Existe-t-il des exceptions aux restrictions sur les augmentations de loyer et les modifications de bail ?

Oui, il y a trois exceptions notables :

1. Si votre logement a été transformé en unité résidentielle ou construit au cours des 5 dernières années, vous ne pouvez pas refuser une augmentation de loyer. **Il DOIT être clairement indiqué dans la section F de votre bail si votre logement entre dans cette catégorie.**
2. Si vous habitez dans une coopérative d'habitation, vous ne pouvez pas refuser une augmentation de loyer ou une modification de bail. Si vous ne souhaitez pas respecter les modifications de bail convenues par la coopérative, votre bail pourrait être résilié ou votre adhésion à la coopérative pourrait être révoquée.
3. Si vous êtes locataire dans un HLM, votre loyer est décidé en fonction de vos revenus et vous n'avez pas le droit de refuser une augmentation de loyer. Si vous recevez un supplément au loyer, toute augmentation de loyer doit être négociée entre votre propriétaire et *l'Office municipal d'habitation de Montréal* (OMHM).

Ce guide a été élaboré exclusivement à des fins d'information et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez examiner attentivement vos options avant de continuer. Le financement de ce projet est rendu possible par Centraide du Grand Montréal.



Centraide
du Grand Montréal



**Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île**

Contactez-nous!

189 Boul. Hymus #208
Pointe-Claire, QC

514-505-0840 poste 8
locataires@tqsoi.org
tqsoi.org/witac