LE DÉLAI DE LA PROCÉDURE EN FIXATION DE LOYER

Le locateur doit **déposer** sa demande en autorisation des modifications auprès du Tribunal administratif du logement au plus tard dans le mois suivant le refus du locataire.

Certains baux sont, cependant, **exceptés** de la procédure en **fixation de loyer**.

C'est le cas du bail d'un logement situé dans une **coopérative d'habitation** ou du bail d'une personne aux études qui loue un logement d'un **établissement d'enseignement**.



Le bail d'un logement situé dans un immeuble construit depuis moins de 5 ans est aussi excepté de la procédure en fixation de loyer. Le locateur doit, toutefois, pour bénéficier de cette exception, indiquer au bail le loyer maximal qu'il pourra imposer dans les 5 années qui suivent la date d'occupation de l'immeuble.

Il est important de noter qu'un locateur qui a omis de déposer sa demande en fixation de loyer dans les délais peut, quand même, s'adresser au Tribunal administratif du logement et demander d'être relevé du défaut de respecter le délai.

D'AUTRES DÉPLIANTS POUR S'INFORMER



DES SITES WEB UTILES

- https://www.cai.gouv.qc.ca/protectionrenseignements-personnels/sujets-et-domainesdinteret/signature-bail
- https://locataire.info
- https://www.cdpdj.qc.ca/fr
- https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/

D'AUTRES RESSOURCES POUR VOUS AIDER

Santé publique | CISSS des Laurentides 450 436-8622

Centres de services et de santé locaux (CLSC)
Municipalités (service d'urbanisme)
MRC et Organismes communautaires

La publication de ce dépliant a été rendue possible grâce au soutien financier du :



Rédaction : Johan Sebastian Villa et Serge Gilbert Graphisme : Josée di Tomasso



Association de promotion et d'éducation en logement

www.apel-logement.org coordonnateur@apel-logement.org 450 413-2949 Le bail de logement se renouvelle automatiquement à son terme. À l'occasion de ce renouvellement, le locateur peut y apporter des modifications, par exemple : augmenter le loyer, modifier le règlement d'immeuble ou autres. Pour ce faire, le locateur doit, cependant, respecter certaines conditions.

L'AVIS DE MODIFICATION DU BAIL

Le locateur doit transmettre au locataire un avis écrit de modification de bail.

Le locataire doit recevoir l'avis entre 3 et 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois ou plus.

Il doit le recevoir **entre 1 et 2 mois** avant la fin du bail dans le cas d'un bail de **moins de 12 mois**.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, le délai d'envoi est d'un à 2 mois avant la modification proposée et, dans le cas d'un bail d'une chambre, entre 10 et 20 jours avant la fin du bail ou avant la modification proposée.

L'avis écrit doit indiquer clairement les modifications proposées (augmentation de loyer, autres conditions du bail) et mentionner le délai de réponse du locataire (1 mois à compter de la date de réception de l'avis).

L'avis doit aussi indiquer les droits et recours du locataire prévus au Code civil du Québec (art. 1945 et 1947) ainsi que toute autre mention prescrite par règlement.



RÉPONSE DU LOCATAIRE

À la réception de l'avis de modification de son bail, le locataire a **plusieurs options de réponse**. En fait, il a **trois grandes options**.

Il peut **accepter** le renouvellement du bail avec les modifications proposées.

Il peut refuser le renouvellement et quitter le logement à la fin du bail. (Rappelons que seul le locataire a l'option de ne pas renouveler son bail).

Il peut **refuser** les modifications et **renouveler** le bail aux mêmes conditions.



Si le locataire refuse les modifications, il doit répondre dans le mois suivant la réception de l'avis. S'il ne répond pas, il est réputé avoir accepté les modifications.



PROCÉDURE AU TAL

Quand le locataire refuse les modifications démandées par le locateur mais qu'il souhaite demeurer dans son logement, le locateur doit s'adresser au Tribunal administratif du logement pour se faire autoriser les modifications. S'il s'agit du loyer, le Tribunal le fixera selon des critères très précis.

Les **principaux critères** servant à la fixation du loyer sont :

- l'indice d'augmentation publié, chaque année par le Tribunal administratif du logement;
- la différence de coût entre les taxes municipales de l'année courante et de l'année d'avant:
- la différence de coût entre les taxes scolaires de l'année courante et de l'année antérieure:
- un pourcentage attribué aux coûts des travaux majeurs si le locateur en a exécuté dans le logement du locataire ou sur l'immeuble habité par le locataire;
- l'augmentation des assurances du locateur pour l'immeuble habité par le locataire.