

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Identification des occupants du ménage	D	3	1
	<p>Dans une habitation à loyer modique, le ménage se compose de toutes les personnes qui occupent le logement. Il est constitué d'un chef de ménage ou de son conjoint.</p> <p>Afin d'en arriver à déterminer le coût du loyer, il faut au préalable classer chacune des personnes qui composent le ménage. L'identification de l'occupant 1 (chef de ménage) et de l'occupant 2, s'il y a lieu, est essentielle car le loyer de base s'établit à partir de ces occupants.</p> <p>IDENTIFICATION DE L'OCCUPANT 1</p> <p>Occupant 1</p> <p>Le règlement précise que l'occupant 1 ou le chef de ménage est la personne qui subvient habituellement aux besoins du ménage. L'occupant 1 peut donc, dans certains cas, ne pas avoir le revenu le plus important du ménage tout en étant son soutien habituel.</p> <p>Les dispositions suivantes nous permettent d'identifier l'occupant 1 selon les différentes situations qui peuvent se présenter.</p> <p>Premier bail</p> <p>Dans le cas d'un nouveau bail, c'est-à-dire un ménage pour lequel il s'agit d'un premier bail, l'occupant 1 est désigné comme suit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la personne vivant seule; • le parent unique, lorsqu'il s'agit d'une famille monoparentale; • le conjoint ayant le revenu le plus élevé dans le cas d'un couple sans enfant, s'il s'agit de celui qui subvient habituellement aux besoins du ménage; • le conjoint ayant le revenu le plus élevé dans le cas d'un couple avec enfant(s); dans ce cas, l'occupant 1 ne pourrait jamais être un enfant, même si celui-ci possédait le revenu le plus élevé puisque cet enfant ne subvient pas habituellement aux besoins du ménage; • l'occupant ayant le revenu le plus élevé, dans le cas d'un ménage composé de 2 ou plusieurs adultes sans être conjoints. <p>Ajout d'occupants</p> <p>Cependant, lorsque des occupants se sont ajoutés au ménage entre l'acceptation du logement par le ménage et la date de début du bail, l'occupant 1 est désigné comme suit :</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Identification des occupants du ménage	D	3	2
<ul style="list-style-type: none"> la personne qui a obtenu le logement à loyer modique, dans le cas d'un ménage composé de 2 ou plusieurs adultes sans être conjoints; l'occupant ayant le revenu le plus élevé de la famille à qui le logement a été attribué, lorsqu'un ménage est composé de plusieurs familles. <p>Dans le cas d'un ménage déjà locataire, c'est-à-dire un ménage en situation de reconduction du bail, l'occupant 1 au bail précédent est habituellement désigné comme occupant 1 lors de la reconduction, en vertu du principe du droit au maintien dans les lieux.</p> <p>Advenant le cas où l'occupant 1 au bail précédent n'occupe plus le logement de façon permanente au moment de la reconduction du bail, il faut désigner comme occupant 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> le conjoint de l'occupant 1 apparaissant au bail précédent, s'il continue à occuper le logement et satisfait aux conditions d'attribution prévues par le règlement ; en l'absence du conjoint, l'occupant à qui reviennent les obligations et les droits résultant du bail, s'il continue à occuper le logement et s'il satisfait aux conditions d'attribution prévues par le règlement. <p>Le Code civil du Québec précise la notion de droit au maintien dans les lieux aux articles 1938 et 1991 (voir sujet 9 du présent chapitre).</p> <p>IDENTIFICATION DE L'OCCUPANT 2</p> <p>L'occupant 2 est la personne indépendante à l'intérieur du ménage dont le revenu de l'année précédente est le plus élevé, à l'exclusion de celui ou celle qu'on a identifié comme occupant 1 et d'un adulte hébergé par un ménage reconnu à titre de résidence d'accueil. L'occupant 2 devra avoir atteint l'âge de la majorité ou être mineur émancipé et ne pas être à la charge de l'occupant 1 ou de son conjoint à la date du début du bail pour que son revenu soit considéré lors de la préparation du bail.</p> <p>En conséquence, une personne majeure (18 ans) à la date de début du bail verra son revenu considéré pour l'année civile antérieure même si à ce moment, elle n'avait pas atteint l'âge de la majorité.</p>			

Reconduction du
bail

Occupant 2

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Identification des occupants du ménage	D	3	3
Revenus égaux	<p>Dans l'éventualité où les revenus considérés étaient égaux pour plus d'une personne du ménage lors de la détermination de l'occupant 2, il faut privilégier, comme occupant 2, le conjoint de l'occupant 1. Dans le cas où le conjoint est inexistant, l'occupant 2 est la personne ayant le lien de parenté le plus proche de l'occupant 1.</p> <p>L'occupant 2 peut changer d'une année à l'autre selon l'évolution du revenu des différents membres du ménage.</p> <p>Cette règle s'applique lors d'une reconduction de bail ou encore d'un premier bail.</p>		
Occupants 3, 4, 5...	<p>IDENTIFICATION DES AUTRES PERSONNES INDÉPENDANTES (OCCUPANTS 3, 4, 5...)</p> <p>Les personnes, autres que l'occupant 1 et l'occupant 2, habitant le logement sont considérées comme des personnes indépendantes dans la mesure où leur âge le justifie. La personne majeure ou mineure émancipée, sauf si elle est à charge, sera considérée comme indépendante.</p> <p>La position des personnes indépendantes qui participent au loyer de base peuvent changer d'une année à l'autre selon l'évolution des revenus des différents membres du ménage.</p>		