

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Modalités de contrôle du revenu	D	5	1
	<p><b>REVENUS PROUVÉS</b></p> <p><b>Contexte</b></p> <p>La réglementation prévoit que le locataire doit fournir annuellement les pièces justificatives pour l'attestation de ses revenus. Cette disposition est obligatoire afin d'établir le loyer que devra payer le ménage.</p> <p>La présente directive a pour but d'apporter des précisions sur les pièces justificatives qui doivent être produites par les locataires. Cette directive, conçue pour mieux répondre à la réalité de la clientèle, contient de nouvelles solutions pour pallier le manque de preuves de revenus.</p> <p><b>Modalités</b></p> <p>Lors de la signature d'un bail ou de sa reconduction, le locateur doit exiger que le locataire produise des documents attestant ses revenus et ceux des autres membres de son ménage. Chaque année, le locateur doit ainsi exiger du locataire la production de preuves de revenus satisfaisantes.</p> <p>Toutefois, chaque locataire peut présenter au locateur d'autres preuves ou pièces requises permettant de justifier ses revenus.</p> <p>La détermination de preuves satisfaisantes diffère selon les groupes de clientèle :</p> <p><b>Groupe A :</b> Locataires dont la source de revenus, durant toute l'année civile, provient <u>exclusivement</u> de prestations de programmes d'aide sociale et de solidarité sociale ou d'un régime de retraite provincial ou fédéral.</p> <p><b>Groupe B :</b> Locataires dont la source de revenus, durant toute l'année civile, provient de prestations de programmes d'aide sociale et de solidarité sociale ou d'un régime de retraite provincial ou fédéral, <u>ainsi que d'autres sources durant une certaine période de l'année.</u></p> <p><b>Groupe C :</b> Locataires qui bénéficient de revenus d'emploi ou de toutes autres sources de revenus.</p> <p>Voici les différentes preuves à demander aux locataires :</p> <p><b>Groupe A :</b></p> <p style="padding-left: 40px;">Relevés fiscaux</p> <p>Un relevé fiscal pour cette clientèle semble satisfaisant étant donné qu'elle ne reçoit aucun autre revenu durant l'année. Le calcul peut être établi en comparant le montant annuel reçu par le locataire au montant maximum alloué dans le programme concerné.</p>		

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Modalités de contrôle du revenu	D	5	2
<p><b>Groupe B :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Relevés fiscaux</li> <li>Bulletin de paie</li> <li>Relevé bancaire</li> <li>Avis de cotisation</li> </ul> <p>Le groupe B est semblable au groupe A. Par contre, sa clientèle bénéficie d'autres revenus durant l'année (par exemple, un revenu pour deux semaines de travail qui s'ajoute au montant de l'aide sociale). Le locateur devra alors être en mesure de prouver l'écart entre le montant du programme d'aide reçu par le locataire et le montant maximum dont le locataire aurait le droit de bénéficier selon ce programme s'il ne reçoit pas d'autres sources de revenus. Le bulletin de paie et les relevés bancaires peuvent s'avérer utiles dans ce cas.</p> <p>Toutefois, si le locateur le juge nécessaire, il pourra demander l'avis de cotisation, surtout s'il n'est pas en mesure d'expliquer l'écart en question.</p> <p><b>Groupe C :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avis de cotisation</li> </ul> <p>Pour cette clientèle, le locateur demande l'avis de cotisation en tout temps.</p> <p>À la suite du traitement de la déclaration de revenus d'un particulier, Revenu Québec transmet à celui-ci un document intitulé « Avis de cotisation ». Ce document inclut des renseignements sur tous les revenus de cette personne au cours de l'année financière. De plus, Revenu Québec est en mesure de connaître et de valider certaines informations qui n'étaient pas incluses dans la déclaration de revenus. Pour cette raison, l'avis de cotisation est un moyen efficace pour le locataire de prouver ses revenus et pour le locateur de vérifier les revenus de ses locataires.</p> <p><b>EXCEPTIONS ET SPÉCIFICITÉS</b></p> <p>La demande de preuves de revenus ne s'applique toutefois pas aux ménages qui bénéficient de la mesure prévue à l'article 19 du <i>Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique</i> (indexation automatique des revenus, <i>sujet 1 du présent chapitre, page 10</i>). (2016-10-01)</p> <p>Veillez noter que le formulaire de déclaration de revenus n'est pas un moyen fiable pour prouver le calcul du loyer. Ce document est insatisfaisant et n'a pas la fiabilité nécessaire, car il n'est pas officiel. En effet, n'importe qui peut le remplir, il peut donc contenir des chiffres différents de ceux qui figurent dans</p>			
Définition de l'avis de cotisation			
Article 19 du règlement			
Déclaration de revenus			

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
<b>Les conditions de location des logements subventionnés</b>			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Modalités de contrôle du revenu</b>	<b>D</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
	<p>le formulaire remis à Revenu Québec. En conséquence, ce document ne doit pas être considéré pour établir la preuve de revenus.</p> <p>Dans le cas des locataires qui ne produisent pas de déclaration de revenus, le locateur devra agir ainsi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. porter une note sur le dossier du locataire;</li> <li>2. informer le locataire des avantages fiscaux de la déclaration de revenus et le guider vers des ressources d'aide lorsque celles-ci sont disponibles;</li> <li>3. si le locataire reçoit d'autres types de revenus que ceux prévus à l'article 19 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, le locateur estimera les revenus du ménage selon la méthode décrite ci-après. En cas de diminution significative des revenus par rapport à l'année précédente, le locateur pourra demander des copies de relevés bancaires.</li> </ol>		
<b>Locataire ne produisant pas de déclaration de revenus</b>			
<b>Pension alimentaire</b>	<p>En ce qui concerne les pensions alimentaires défiscalisées, à défaut de pièces justificatives, il faut se fier à la bonne foi de l'occupant. Si celui-ci déclare ne pas recevoir de pension alimentaire, il serait opportun de lui faire signer une déclaration à cet effet.</p>		
<b>Archivage</b>	<p>Le locateur doit exiger du locataire qu'il lui remette les preuves de revenus et doit les conserver dans ses dossiers pour les cinq années suivant la signature du bail.</p>		
	<p><b>SOLUTIONS POUR LE MANQUE DE REVENUS</b></p>		
<b>Revenus estimés</b>	<p>Il arrive parfois que l'organisme doive procéder à une estimation des revenus pour établir le revenu à considérer, par exemple, lorsqu'un bail doit être signé durant l'année civile précédant la date de son entrée en vigueur, ou lorsqu'il débute à l'intérieur des quatre premiers mois de l'année. Le revenu considéré devient difficile à établir, étant donné que le locataire n'a pas toujours reçu les différents relevés émis par les autorités compétentes. Dans ces cas, l'organisme doit procéder à des estimations de revenus. Différentes méthodes d'estimation sont possibles :</p>		
<b>Revenus stables</b>	<p>S'il s'agit d'un ménage ayant des revenus relativement stables, on reporte sur une base annuelle la moyenne des revenus du ménage pendant la période de l'année civile déjà écoulée. Les groupes A et B constituent des ménages pour lesquels il est généralement possible d'établir les revenus pour une année civile complète. Dans ces cas, le locateur peut aussi décider d'indexer le loyer de base de l'année précédente selon les taux d'augmentation accordés par les gouvernements conformément aux situations prévues au règlement (voir <b>sujet 7</b> du présent chapitre, « Modifications au loyer »).</p>		

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Modalités de contrôle du revenu</b>	<b>D</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Revenus variables</b>	<p>S'il s'agit d'un ménage du groupe C, on doit établir le revenu annuel à l'aide des revenus de l'année civile précédant la date du début du bail et des chèques de paie ou de retraite les plus récents. Une façon de s'assurer qu'on ne sous-évalue pas les revenus du ménage consiste à reporter sur une base annuelle les revenus des quatre dernières semaines, en multipliant le total de ceux-ci par 13, et non par 12, afin d'obtenir un revenu annuel.</p>		
<b>Validation des estimations</b>	<p>Quelle que soit la méthode d'estimation utilisée, il appartient au locateur de valider ses estimations quand les preuves de revenus seront disponibles. Ainsi, lorsque le locataire fournit les preuves que ses revenus sont inférieurs à ceux qui ont été estimés, une réduction de loyer sera accordée. Dans le cas contraire, si les revenus s'avèrent supérieurs à ceux estimés, le loyer demeurera inchangé, le locateur ne pouvant modifier à la hausse le loyer d'un bail en cours. Advenant un cas de fraude, le locateur pourra entreprendre des démarches auprès de la Régie du logement.</p>		
<b>Ajustement du coût de loyer</b>	<p>Une fois l'estimation du coût du loyer validée, s'il appert que la différence du coût du loyer est inférieure à 10 \$, le locateur n'est pas obligé de modifier le loyer.</p>		
<b>Durée de bail</b>	<p>Notons que la durée du bail d'un logement doit être de 12 mois. Toutefois, pour les nouveaux locataires et les locataires relogés, cette durée n'est pas obligatoire la première année.</p> <p>En conséquence, il est possible pour les organismes dont les locataires ne disposent pas de l'avis de cotisation ou des différents relevés fiscaux lors de la signature du bail de diminuer les estimations de coût du loyer et d'éliminer certains aspects administratifs en faisant signer des baux d'une durée inférieure ou supérieure à 12 mois.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préparer des baux de moins de 12 mois, à condition que les revenus considérés pour déterminer le loyer applicable à ce bail et les revenus qui pourraient être considérés pour sa reconduction ne se réfèrent pas à la même année civile.</li> </ul> <p><b>Exemple :</b> Un nouveau locataire dont le bail entre en vigueur en janvier 2016 ne dispose pas à cette date de son avis de cotisation 2015 ni de ses relevés fiscaux. L'organisme pourra utiliser l'avis de cotisation 2014 du locataire pour calculer son loyer et signer avec lui un bail de six mois. Cette procédure permettra d'ajuster le loyer lors du renouvellement du bail en juillet 2016, date à laquelle l'avis de cotisation 2015 devrait être disponible. (2016-10-01)</p>		

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Modalités de contrôle du revenu</b>	<b>D</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préparer des baux de plus de 12 mois pour les locataires ayant des revenus d'emploi ou d'autres sources de revenus, à condition que les revenus considérés pour déterminer le loyer applicable à ce bail et les revenus qui pourraient être considérés pour sa reconduction se réfèrent à la même année civile.</li> </ul> <p><b>Exemple :</b> Un nouveau locataire dont le bail entre en vigueur en juin 2016 ne devrait pas avoir reçu son avis de cotisation 2015 à cette date. L'organisme pourra prendre en considération les relevés fiscaux pour la première année, faire un bail de 14 mois et fixer la date de renouvellement du bail au mois d'août afin que l'avis de cotisation soit disponible. (2016-10-01)</p> <p>Soulignons que le renouvellement devra avoir une durée se situant entre 6 et 20 mois. De plus, le locateur devra noter dans le bail la raison pour laquelle sa durée n'est pas de 12 mois.</p> <p><b>ABSENCE DE REVENUS</b></p> <p>Il arrive parfois qu'un locataire n'ait pas de revenus pour l'année civile précédant la date d'entrée en vigueur du bail.</p> <p>Une telle situation est souvent le résultat d'une séparation, d'un divorce ou d'un décès. On utilisera alors le loyer minimum correspondant à la composition du ménage (voir <b>sujet 6</b> du présent chapitre, « Détermination du loyer de base »).</p>			