

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Modifications au loyer	D	7	1
	<p><b>EXEMPTION DE PAIEMENT DU LOYER</b></p> <p><b>Application</b></p> <p>Il arrive qu'un ménage à qui on a attribué un logement à loyer modique veuille quitter le logement qu'il occupe le plus tôt possible alors que le bail qui le lie au propriétaire est encore en vigueur parce que le logement n'est pas loué à un tiers ou qu'un avis de résiliation n'est pas donné depuis trois mois. Il n'apparaît pas raisonnable qu'un organisme fasse payer un loyer au locataire pendant qu'il doit continuer par ailleurs à payer un loyer sur le marché privé.</p> <p>C'est pourquoi dans pareil cas, et avec la réglementation actuelle, l'organisme doit exempter un nouveau locataire de payer son loyer pour une période n'excédant pas trois mois.</p> <p><b>Preuves requises</b></p> <p>Pendant, pour bénéficier de cette exemption, le locataire doit faire mensuellement au locateur la preuve qu'il a défrayé le coût du loyer en question en fournissant par exemple un reçu de loyer.</p> <p><b>RÉDUCTION DE LOYER EN COURS DE BAIL</b></p> <p><b>Conditions d'application</b></p> <p>Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique prévoit seulement deux situations en vertu desquelles un ménage peut demander une réduction de son loyer mensuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque le ménage subit une baisse de revenus; ou</li> <li>• lorsque la composition du ménage change en cours de bail.</li> </ul> <p><b>Demande écrite</b></p> <p>Pour obtenir une réduction de loyer, le locataire doit adresser une demande écrite à l'organisme, dans laquelle il spécifie les raisons appuyant sa demande de réduction. Il doit aussi fournir les preuves requises pour l'attestation des revenus de tous les membres de son ménage pour la période de réduction. Ces preuves peuvent être les photocopies des relevés d'emploi ou des prestations prouvant la diminution de revenu.</p> <p>Dans le cas d'un changement dans la composition du ménage occasionné par un départ, l'organisme peut exiger les pièces justificatives attestant de la nouvelle adresse de celui qui part. La réduction de loyer est applicable le mois suivant la demande.</p> <p><b>Délai de l'organisme</b></p> <p>L'organisme a un délai de trente jours pour répondre à la demande du locataire.</p>		

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Modifications au loyer</b>	<b>D</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
<b>Calcul de la réduction</b>	<p>La réduction de loyer est accordée au ménage et non à un des occupants du ménage. Afin de déterminer le nouveau loyer mensuel total à payer, vous devrez donc effectuer à nouveau le calcul sur la base des revenus présumés de la période pour laquelle la réduction est accordée, en reprenant les étapes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• déterminer la composition du ménage;</li> <li>• établir les revenus considérés présumés pour la période de réduction;</li> <li>• déterminer le nouveau loyer mensuel de base; et</li> <li>• établir le nouveau loyer mensuel total à payer.</li> </ul>		
<b>Durée de la réduction</b>	<p>La réduction de loyer est accordée au locataire pour une période fixée par le locateur selon la situation et pouvant varier d'un à six mois.</p> <p>Par exemple, si une personne âgée est hébergée dans une maison de convalescence pour un mois, la réduction de loyer pourra s'appliquer pour cette période, à la condition que la personne débourse pour son hébergement.</p> <p>Au moment de l'expiration de la période de réduction de loyer, le loyer antérieur est rétabli à moins que le locataire ne fasse la preuve que sa situation justifie toujours qu'il peut bénéficier d'une réduction de loyer pour une autre période. Cette autre réduction est alors déterminée de la même manière que la précédente. Cependant, si le revenu du locataire ou si la composition du ménage est rétablie, le loyer inscrit au bail est automatiquement appliqué à la fin de la période de réduction. On ne peut toutefois rétablir en cours de bail un loyer supérieur au loyer de base qui est inscrit au bail. Le loyer peut cependant être supérieur à la dernière réduction sans toutefois être égal à celui du bail initial.</p>		
<b>Caractère de permanence</b>	<p>De plus, lorsque la diminution revêt un caractère permanent, le locateur peut accorder une diminution de loyer, comme lors d'un décès, pour la période restante du bail.</p>		
<b>Refus d'une réduction</b>	<p>Une réduction de loyer n'est pas accordée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le montant de la réduction est inférieur à 10 \$;</li> <li>• si le montant de la réduction est inférieur au loyer minimum correspondant à la catégorie du ménage;</li> <li>• pendant la période de réduction fixée par le locateur.</li> </ul> <p>Dans le dernier cas, vous devez attendre l'expiration de la période de réduction avant d'accorder une nouvelle réduction.</p>		

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Modifications au loyer</b>	<b>D</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
<b>Exception Abandon d'un 2<sup>e</sup> stationnement</b>	<p>Malgré ce qui a été dit précédemment, un locataire peut voir son loyer réduit s'il abandonne la location d'un deuxième stationnement en cours de bail. Le montant total du loyer se verra diminué par le biais de l'abandon d'un service et non pas par une diminution du loyer de base. Il s'agit ici du seul service (un deuxième stationnement) qui peut être abandonné en cours de bail.</p>		
<b>Formulaire de réduction</b>	<p>Dans le but d'alléger le fardeau administratif de l'organisme, un formulaire de réduction de loyer doit être utilisé afin de calculer le loyer réduit du locataire. Ce dernier, intitulé <i>Demande et calcul de réduction de loyer</i>, est disponible auprès de la SHQ.</p>		
	<p><b>AJOUT D'OCCUPANTS EN COURS DE BAIL</b></p>		
	<p>Advenant le cas où il y a ajout d'un occupant dans le ménage en cours de bail, on ne peut majorer son loyer (voir l'article 1906 du Code civil du Québec au <b>sujet 9</b> du présent chapitre.).</p>		
<b>Obligation d'informer le locateur</b>	<p>Cependant, malgré le fait qu'on ne peut augmenter le loyer en cours de bail, le locataire qui ajoute un occupant à son ménage est tenu d'informer le locateur dans un délai d'un mois de l'arrivée du nouvel occupant. Ces informations seront utiles pour le renouvellement du bail ou si une diminution de loyer est demandée par l'occupant 1. En effet, dans ce cas, les revenus du nouvel occupant seront considérés pour le calcul de la réduction.</p> <p>S'il y a ajout d'occupants entre la date de réception des renseignements requis pour la production du bail et la date à laquelle il sera en vigueur, les nouveaux occupants sont considérés pour la détermination du loyer.</p> <p>Il est possible de diminuer le loyer en cours de bail, mais il n'est pas possible de l'augmenter au-delà du montant fixé lors de la signature ou de la reconduction.</p>		
	<p><b>EXEMPLES DE CALCUL DE RÉDUCTION DE LOYER</b></p>		
<b>Exemples de calcul</b>	<p>Voici maintenant des exemples de calcul de réduction de loyer :</p>		
<b>Diminution du revenu</b>	<p><b>Exemple 1 :</b></p> <p>L'occupant 1 connaît un changement dans sa prestation du Programme d'aide sociale et du Programme de solidarité sociale suite à l'entrée en classe de son enfant maintenant âgé de 5 ans. L'occupant 1 touche maintenant une prestation du Programme d'aide sociale sans contraintes à l'emploi et reçoit 664 \$ par mois, excluant le crédit pour la TVQ.</p>		

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Modifications au loyer</b>	<b>D</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le loyer de base mensuel avait été établi à 248 \$, soit le loyer minimum pour une personne avec contraintes temporaires à l'emploi ayant un enfant à charge. <span style="float: right;"><i>(2016-10-01)</i></span> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Revenu mensuel considéré :</b> 664,00 \$</li> <li><b>Taux d'effort :</b> 664,00 \$ x 25 % = 166,00 \$</li> <li><b>Loyer de base :</b> 166,00 \$</li> <li><b>Loyer minimum de base (voir tableau) :</b> 215,25\$ <span style="float: right;"><i>(2016-10-01)</i></span></li> </ol> <p>Le loyer de base mensuel sera établi à 215,25 \$, soit le plus élevé des deux montants précédents. Une diminution de 32,75 \$ (248,00 \$ - 215,25 \$) sera donc accordée. <span style="float: right;"><i>(2016-10-01)</i></span></p> </li> </ul> <p><b>Exemple 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des conjoints recevaient 6 433,50 \$ chacun au cours de l'année précédant le renouvellement du bail. Le montant du loyer avait été établi à 268,06 \$ par mois.</li> <li>Un des conjoints décède et l'autre voit ses revenus diminués. Il est à noter que la diminution de la prestation ne sera en vigueur que trois mois après le décès.</li> <li>La personne restante touchera 793 \$ par mois.</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Revenu mensuel considéré :</b> 793,00 \$</li> <li><b>Taux d'effort :</b> 793,00 \$ x 25 % = 198,25 \$</li> <li><b>Loyer de base :</b> 198,25 \$</li> <li><b>Loyer minimum de base (voir tableau) :</b> 154,00 \$ <span style="float: right;"><i>(2016-10-01)</i></span></li> </ol> <p>Le loyer de base mensuel sera établi à 198,25 \$, soit le plus élevé des deux montants précédents. Une diminution de 69,81 \$ sera donc accordée pour la durée restante du bail en raison du caractère de permanence de la situation. <span style="float: right;"><i>(2016-10-01)</i></span></p>			

Décès d'un  
locataire