

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Le bail</b>	<b>D</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
<b>Qui doit remplir le bail</b>	<p>Le bail est le contrat liant le locataire et le locateur. Lorsqu'il s'agit d'une coopérative d'habitation ou d'un organisme sans but lucratif, l'organisme est le locateur. La préparation ainsi que la signature du bail sont des tâches qui par conséquent reviennent à l'organisme, et ce, pour tous les logements que comprend le projet, qu'ils soient subventionnés ou non subventionnés. Le bail énonce les conditions générales et particulières à la location d'un logement.</p>		
<b>Bail obligatoire</b>	<p>Au Québec, le bail doit obligatoirement être conclu sur le formulaire de la Régie du logement. Le formulaire à utiliser pour la location d'un logement social se nomme: <i>Formulaire obligatoire de la Régie du logement – Bail d'un logement à loyer modique</i>. Ces formulaires sont vendus dans les différents points de service de la Régie du logement. Il convient de préciser que la Régie vend aussi des baux pour les projets de personnes âgées qui offrent des services (repas, infirmerie, etc.).</p> <p>Le bail obligatoire comprend deux parties : la partie I contient l'ensemble des informations particulières à la location d'un logement et la partie II regroupe les mentions obligatoires.</p>		
<b>Formulaire Calcul de la subvention</b>	<p>Lorsque le logement bénéficie d'une subvention de supplément au loyer, l'organisme ou encore l'entité qui s'est vu confier la gestion du supplément au loyer par l'organisme (OH, GRT, fédérations, etc.) doit remplir la Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer (voir sujet 6 du présent chapitre) Ce formulaire détermine la part que le ménage consacra au loyer conformément au règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Il est généralement remis au locataire en même temps que le bail et fait partie intégrante du bail.</p>		
<b>Partie I</b>	<p>La partie I est divisée en plusieurs sections qui renferment les informations particulières à un bail :</p>		
<b>Identification des parties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'identification des parties</li> </ul> <p>Cette section permet d'identifier les parties intervenantes au bail. L'espace réservé à l'identification du locataire permet l'inscription de deux locataires qui, compte tenu des dispositions du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, devraient être l'occupant 1 et l'occupant 2. L'information concernant le locateur doit préciser le nom de la personne mandatée par l'organisme pour la ratification du bail.</p>		
<b>Description du logement loué</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Description du logement loué</li> </ul> <p>Cette section permet d'inscrire l'adresse complète du logement loué.</p>		

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Le bail</b>	<b>D</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
<b>Modalité de paiement du loyer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le loyer et la durée du bail</li> <li>Le montant du loyer qui a été déterminé au moyen du formulaire détaillé du calcul du loyer doit être inscrit à cette section. De même, la modalité et le lieu du paiement doivent y être spécifiés. La modalité de paiement peut inclure : le paiement direct, le retrait préautorisé, les chèques libellés à l'avance pour la durée du bail ou le paiement mensuel au bureau de l'organisme.</li> </ul>		
<b>Calcul des subventions</b>	De plus, le locateur doit spécifier que la Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer sur lequel sont calculées la part de ménage et la subvention de supplément au loyer fait partie intégrante du bail.		
<b>Durée du bail</b>	La durée du bail peut être énoncée en termes de semaines, de mois ou d'années. De manière générale, le bail d'un logement à loyer modique est conclu pour une période de 12 mois.		
<b>Date unique de renouvellement</b>	<p>Toutefois, afin de faciliter le suivi des dates de renouvellement des baux, l'organisme peut, administrativement, se fixer une date habituelle de renouvellement de baux. Cette mesure administrative permettra à l'organisme d'effectuer tous ses renouvellements de baux à une seule et unique date. Habituellement, la date fixée correspond au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.</p> <p>Ainsi, si l'organisme s'est doté d'une date unique de renouvellement, la durée du bail peut être différente de 12 mois, lorsqu'un bail est conclu à une autre date que celle fixée par l'organisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>avec un nouveau locataire;</li> <li>lorsqu'il s'agit d'une relocalisation.</li> </ul> <p>Pour ces cas, la durée du bail peut être supérieure ou inférieure à 12 mois afin de faire coïncider la date de fin du bail à celle fixée par l'organisme. Elle sera inférieure à douze mois si les revenus considérés pour la détermination du loyer ne se réfèrent pas à la même année civile. S'ils se réfèrent à la même année civile, la durée du bail pourra être supérieure à 12 mois sans excéder 23 mois :</p> <p>Afin de faciliter l'exercice, voici un petit truc pour vous permettre d'identifier rapidement la durée :</p>		

Chapitre																								
<b>Les conditions de location des logements subventionnés</b>																								
Sujet	Chapitre	Sujet	Page																					
<b>Le bail</b>	<b>D</b>	<b>8</b>	<b>3</b>																					
<p><b>Durée du bail &gt; 12 mois</b></p> <p>Cette situation s'applique lorsqu'un nouveau bail débute au cours de la même année que la date habituelle du renouvellement des baux que s'est fixée l'organisme. Voici un exemple :</p> <p>Le bail débute le 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p>La date de renouvellement des baux fixée par l'organisme est le 1<sup>er</sup> décembre 2016 :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Période de bail</th> <th>Nombre de mois</th> <th>Année civile considérée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1<sup>er</sup> janvier au 30 novembre 2016</td> <td>11</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>1<sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2017</td> <td>12</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td><b>Nombre total de mois</b></td> <td>23</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Durée du bail &lt; 12 mois</b></p> <p>Cette situation s'applique lorsque la date de début d'un nouveau bail n'est pas dans la même année que la date habituelle du renouvellement des baux. Voici un exemple :</p> <p>Le bail débute le 1<sup>er</sup> septembre 2016.</p> <p>La date unique du renouvellement des baux fixée par l'organisme est le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Période de bail</th> <th>Nombre de mois</th> <th>Année civile considérée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1<sup>er</sup> septembre 2016 au 30 juin 2017</td> <td>10</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Renouvellement : 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018</td> <td>12</td> <td>2016</td> </tr> </tbody> </table>				Période de bail	Nombre de mois	Année civile considérée	1 <sup>er</sup> janvier au 30 novembre 2016	11	2015	1 <sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2017	12	2015	<b>Nombre total de mois</b>	23		Période de bail	Nombre de mois	Année civile considérée	1 <sup>er</sup> septembre 2016 au 30 juin 2017	10	2015	Renouvellement : 1 <sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018	12	2016
Période de bail	Nombre de mois	Année civile considérée																						
1 <sup>er</sup> janvier au 30 novembre 2016	11	2015																						
1 <sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2017	12	2015																						
<b>Nombre total de mois</b>	23																							
Période de bail	Nombre de mois	Année civile considérée																						
1 <sup>er</sup> septembre 2016 au 30 juin 2017	10	2015																						
Renouvellement : 1 <sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018	12	2016																						

Durée > 12 mois

Durée < 12 mois

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Le bail</b>	<b>D</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
<b>Documents annexés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les documents annexés</li> </ul> <p>Le locateur doit spécifier que le formulaire sur le calcul détaillé du loyer fait partie intégrante du bail.</p>		
<b>Signatures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les signatures</li> </ul> <p>Le représentant mandaté par l'organisme est le signataire pour le locateur. Le ou les locataires identifiés en première section doivent aussi signer le bail. Le document prévoit deux autres espaces pour la signature d'autres intervenants. Au regard des dispositions sur le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, ces signatures supplémentaires ne sont pas obligatoires.</p> <p>Le locataire et un représentant de l'organisme, c'est-à-dire le directeur ou une personne autorisée par résolution du conseil d'administration, doivent signer le bail de façon authentique sur les copies destinées au locataire et à l'organisme. Ces derniers conservent leur copie respective.</p>		
<b>Avis de résidence familiale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'avis de résidence familiale</li> </ul> <p>Cette section permet à un couple vivant en situation maritale d'enregistrer un avis de résidence familiale. Cependant, bien que cet avis soit facultatif, nous incitons le locateur à en faire la promotion.</p>		
<b>Partie II</b>	<p>La partie II comprend les mentions obligatoires qui décrivent la plupart des droits et obligations des locataires et des locateurs des logements à loyer modique.</p>		
<b>Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer</b>	<p>Attaché au formulaire obligatoire de la Régie du logement, la Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer permet au locateur d'un logement social de déterminer le coût du loyer du locataire en regard du Règlement sur les conditions de location d'un logement à loyer modique.</p>		
<b>Documents constituant le bail</b>	<p>Un bail est complet s'il comporte ces trois documents : le bail partie I et partie II ainsi que la Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer. Ces trois documents doivent donc être remis au locataire au moment de la conclusion du bail.</p>		
<b>Premier bail</b>	<p>Lorsqu'il s'agit d'un nouvel occupant ou encore d'un premier bail, la conclusion du bail est nécessaire.</p>		

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Reconduction du  
bail

Formulaires de  
bail

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Le bail</b>	<b>D</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<p>À l'échéance d'un bail, il n'est pas nécessaire de signer un nouveau bail. En effet, l'organisme peut procéder à la reconduction du bail. Pour ce faire, l'organisme expédie à chacun des locataires, de trois à six mois avant la fin du bail, un avis de détermination de loyer qui permet de recueillir les données nécessaires au calcul du loyer.</p> <p>Afin de reconduire le bail, le locateur remet au locataire un avis écrit – reconduction du bail – lui mentionnant que son bail initial est reconduit selon les renseignements recueillis dans le formulaire <i>Demande de renseignements pour la détermination du loyer</i>.</p> <p>Il est fortement conseillé de reconduire le bail au lieu de procéder à la signature d'un nouveau bail.</p> <p>Les organismes désireux d'obtenir des formulaires de bail peuvent s'en procurer auprès de la SHQ en remplissant le formulaire <i>Bon de commande</i>. La tarification unitaire est de 1,99 \$ + taxes pour les parties I et II. Les organismes qui n'ont besoin que de la partie II (organismes utilisant le système SIGLS.NET) peuvent en commander au tarif de 0,99 \$ + taxes l'unité.</p>			

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Programme de  
supplément au  
loyer – Calcul de  
subvention

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Le bail	D	8	6
<p><b>Le formulaire <i>Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer</i></b></p> <p>Attaché au bail, la Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer permet à l'organisme de déterminer le coût du loyer du locataire qui bénéficie d'un supplément au loyer et ce, conformément au Règlement sur les conditions de location d'un logement à loyer modique. Afin de faciliter le calcul des subventions de supplément au loyer, la SHQ a conçu un <b>logiciel sur le calcul informatisé du loyer ou de la subvention</b>. Celui-ci est accessible à l'adresse : <a href="http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires.html">http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires.html</a>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><i>Organismes :</i></b> Dans la section Coops/OSBL, sélectionner l'onglet <i>Supplément au loyer</i>. Dans la rubrique <i>Exploitation d'un projet</i>, sélectionner la section <i>Documents et formulaires</i>, puis <i>Feuille calcul loyer</i>. Dans cette même section, un guide vous est proposé afin de vous aider à remplir la feuille de calcul de loyer.</li> <li>• <b><i>Offices d'habitation :</i></b> Dans la section <i>Offices d'habitation</i>, sélectionner l'onglet <i>Tous les programmes</i>. Dans la rubrique <i>Exploitation d'un projet</i>, sélectionner la section <i>Documents et formulaires</i>, puis <i>Feuille calcul loyer</i>. Dans cette même section, un guide vous est proposé afin de vous aider à remplir la feuille de calcul de loyer.</li> </ul> <p>L'application informatique est mise à jour annuellement afin de tenir compte des indexations prévues au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Assurez-vous d'avoir la bonne version en main avant de commencer vos calculs. Vous pouvez aussi vous procurer la version en vigueur auprès de votre conseiller en gestion. (2016-10-01)</p> <p>Le calcul de la subvention est divisé en sept parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification de l'organisme</li> </ul> <p>Dans cette section apparaissent le nom et l'adresse de l'organisme qui a signé une entente de gestion avec la SHQ afin de gérer des unités de supplément au loyer. Le numéro de l'unité subventionnée, tel que fourni par la SHQ, doit également apparaître dans cette section.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification du logement</li> </ul> <p>Cette section précise l'adresse du logement ainsi que le nombre de chambres à coucher qu'il comprend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification du ménage et des revenus</li> </ul>			

Formulaire *Calcul de la subvention*

Nom et adresse de l'organisme

Adresse du logement

## Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
<b>Le bail</b>	<b>D</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
<b>Identification du ménage et des revenus</b>	<p>Cette section identifie les occupants du ménage ainsi que les revenus qui seront considérés pour le calcul de la subvention selon les règles établies dans le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (voir le sujet 1 du présent chapitre).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Détermination de la contribution au loyer</li> </ul>		
<b>Calcul de la subvention</b>	<p>Cette section fournit le détail du calcul de la subvention du ménage effectué selon les règles établies au règlement sur la location, c'est-à-dire, la contribution mensuelle de base, le loyer protégé le cas échéant, la contribution mensuelle des personnes indépendantes, les charges additionnelles et les déductions (voir le <b>sujet 6</b> du présent chapitre).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Loyer à payer et supplément au loyer</li> </ul>		
<b>Part du ménage et supplément</b>	<p>Cette section est la résultante du calcul de la subvention, c'est-à-dire qu'elle identifie la part que le ménage consacrerait au loyer ainsi que le supplément au loyer qui sera versé à l'organisme par la SHQ ou un de ses mandataires (OH).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durée de la subvention du supplément au loyer</li> </ul>		
<b>Durée de la subvention</b>	<p>Généralement, la durée de la subvention correspond à la durée du bail. Cependant, comme les unités de certains programmes-client ont une durée limitée dans le temps (2 ans, 5 ans), il se peut que la durée de la subvention soit différente de celle du bail ou encore qu'elle se termine en cours de bail. À titre d'exemple, prenons le cas des unités du programme-client <i>Programme spécial de supplément au loyer (PSS)</i> qui ont vu leur durée prolongée jusqu'au 31 mars 2018. La date habituelle de renouvellement des baux de l'organisme est le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année. Par conséquent, la durée du bail pour le renouvellement du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 sera de 12 mois alors que la durée de la subvention de supplément au loyer s'étalera du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 31 mars 2018, soit 9 mois. L'organisme doit porter une attention particulière à la date de fin de la subvention qu'elle inscrira sur le calcul de la subvention dans le respect des directives de la SHQ. (2016-10-01)</p>		
<b>Exception</b>	<p></p>		
<b>Signatures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attestation et accord des parties</li> </ul> <p>Le bénéficiaire de la subvention et un représentant de l'organisme, c'est-à-dire la personne mandatée par résolution du conseil d'administration, doivent signer le bail de façon authentique sur les copies destinées au bénéficiaire et à l'organisme. Ces derniers conservent leur copie respective.</p>		