

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

CHAPITRE D - LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

SOMMAIRE

- Sujet 1 Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique**
- Sujet 2 Synthèse et définitions**
- Synthèse
 - Détermination du loyer total à payer
 - Détermination du loyer de base
 - Définitions
 - Ménage
 - Occupant 1 (chef de ménage)
 - Occupant 2
 - Personne indépendante
 - Mineur(e) émancipé(e)
 - Enfant à charge
 - Famille d'accueil
 - Résidence d'accueil
 - Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse
 - Centre d'hébergement et de soins de longue durée
 - Centre de réadaptation
- Sujet 3 Identification des occupants du ménage**
- Identification de l'occupant 1
 - Identification de l'occupant 2
 - Identification des autres personnes indépendantes (occupants 3, 4, 5...)
- Sujet 4 Établissement du revenu considéré**
- Éléments inclus dans le revenu considéré
 - Éléments exclus du revenu considéré
 - Éléments à soustraire du revenu considéré

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

CHAPITRE D - LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

SOMMAIRE (suite)

Sujet 5 Modalités de contrôle du revenu

- Revenus prouvés
- Exceptions et spécificités
- Solutions pour le manque de revenus
- Absence de revenus

Sujet 6 Détermination du loyer de base

- Loyer de base
 - Le loyer mensuel de base
 - Détermination du loyer mensuel minimum de base
 - Contribution des personnes indépendantes autres que l'occupant 1 et l'occupant 2
- Éléments inclus dans le loyer de base
- Charges additionnelles et déductions
 - Électricité domestique
 - Climatiseur
 - Stationnement
 - Appareils ménagers et meubles
 - Chauffage
 - Eau chaude
 - Taxes
 - Services supplémentaires rendus par l'organisme
- Fais inhérents au statut de non-membre
- Loyer total à payer
- Indexation automatique du loyer de base
- Exemples de calcul du loyer mensuel de base ou total à payer

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

**CHAPITRE D - LES CONDITIONS DE
LOCATION DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS**

SOMMAIRE (suite)

Sujet 7 Modifications au loyer

- Exemption de paiement du loyer
- Réduction de loyer en cours de bail
- Ajout d'occupants en cours de bail
- Exemples de calcul de réduction de loyer

Sujet 8 Le bail

Sujet 9 Dispositions du Code civil du Québec

- Code civil du Québec
 - Le logement à loyer modique
 - La conclusion du bail
 - Le réajustement de loyer
 - Le droit au maintien dans les lieux
 - La résiliation en cours de bail
 - Les meubles laissés par les locataires
 - Le paiement du loyer
 - Les avis
 - L'accès au logement
 - Les réparations
 - Les dommages-intérêts punitifs

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	1
<p><i>Note : Les montants prévus au règlement ont été indexés à compter du 1^{er} mars 2016 selon l'avis publié à la Partie 1 de la Gazette officielle du Québec le 27 février 2016, page 220. (a. 6, 10, 11, 12, Ann. 1). (2016-10-01)</i></p> <p style="text-align: center;">RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE</p> <p style="text-align: center;">Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, c. S-8, a. 86, 1^{er} al., par. g et 2^e al.)</p> <p>Définitions</p> <p>1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :</p> <p>« logement » un logement à loyer modique au sens du Code civil du Québec;</p> <p>« ménage » une ou plusieurs personnes qui occupent un logement;</p> <p>« occupant 1 » le chef de ménage, soit la personne qui subvient habituellement aux besoins du ménage ou, dans le cas d'un bail en cours, la personne identifiée comme occupant 1 :</p> <p>« occupant 2 » la personne indépendante dont les revenus annuels, établis conformément aux articles 3 et 4, sont les plus élevés;</p> <p>« personne indépendante » une personne, majeure ou mineure émancipée, qui habite avec le chef de ménage.</p> <p>Revenus non considérés</p> <p>2. Pour l'application du présent règlement, ne sont pas considérés comme des revenus :</p> <p>1° les sommes reçues à titre de remboursement d'impôts fonciers ou de crédit de taxe de vente;</p> <p>2° les sommes versées à une famille d'accueil ou une résidence d'accueil au sens de l'article 312 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, c. S-4.2) pour prendre charge d'un enfant ou d'un adulte ainsi que les sommes versées à une telle famille d'accueil en vertu du Règlement sur l'aide financière pour favoriser l'adoption d'un enfant, édicté par le décret numéro 1178-95 du 30 août 1995;</p> <p>3° la prestation fiscale pour enfants versée en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.));</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	2
<p>4° les allocations d'aide aux familles versées en vertu de la Loi sur les allocations d'aide aux familles (RLRQ, c. A-17), conformément aux articles 61 et 62 de la Loi sur les prestations familiales (RLRQ, c. P-19.1);</p> <p>5° les prestations versées en vertu de la Loi sur les prestations familiales;</p> <p>6° la rente d'orphelin et celle d'enfant de cotisant invalide versée en vertu de la Loi sur le régime de rentes du Québec (RLRQ, c. R-9);</p> <p>7° les prestations d'assistance-emploi versées en vertu des articles 38 à 42 et 44 du Règlement sur le soutien du revenu édicté par le décret numéro 1011-99 du 1^{er} septembre 1999 en vertu de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale (RLRQ, c. S-32.001) pour tout enfant à charge majeur qui fréquente un établissement d'enseignement;</p> <p>8° les gains qu'un enfant à charge au sens de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale réalise accessoirement à ses études et les prêts et bourses qui lui sont versés à titre d'étudiant;</p> <p>9° les sommes versées en vertu d'un programme du ministère de la Santé et des Services sociaux pour des services d'aide et de soins à domicile;</p> <p>10° les prestations spéciales versées en vertu des articles 45 à 76 du Règlement sur le soutien du revenu;</p> <p>11° les frais supplémentaires versés par Emploi-Québec dans le cadre des modalités d'application des mesures actives d'Emploi-Québec financées par le Fonds de développement du marché du travail;</p> <p>12° les prestations versées en vertu du programme Aide aux parents pour leurs revenus de travail prévu à la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale;</p> <p>13° les allocations d'aide à l'emploi versées au cours d'une année civile à une personne qui participe à des mesures actives d'Emploi-Québec, jusqu'à concurrence d'un montant de 1 560 \$ par personne.</p> <p>Sont assimilés à des frais supplémentaires visés au paragraphe 11°, les montants que verse Emploi-Québec dans le cadre de la mesure « Supplément de retour au travail » financée par le Fonds de développement du marché du travail.</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	3
Revenus considérés	<p>3. Les revenus considérés aux fins du présent règlement sont les sommes gagnées au cours de l'année civile qui précède la date du début de bail par chacune des personnes qui composent le ménage.</p>		
Montants à déduire des revenus considérés	<p>4. Sont déduits des revenus considérés en application de l'article 3, pour chacune des personnes qui composent le ménage :</p> <p>1° la somme versée par cette personne à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent;</p> <p>2° les frais d'hospitalisation ou d'hébergement dans un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou un centre de réadaptation visé à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux défrayés par cette personne, sauf les frais reliés à l'occupation d'une chambre privée ou semi-privée;</p> <p>3° le montant des dépenses d'exploitation que cette personne encourt pour gagner un revenu de biens ou un revenu provenant d'un travail autonome ou de l'exploitation d'une entreprise à l'exclusion de tout montant relatif à une déduction pour amortissement ou à une allocation du coût en capital.</p> <p>Le montant visé au paragraphe 3° ne peut être déduit que des revenus d'exploitation de la personne.</p>		
Calcul du loyer total	<p>5. Le loyer d'un logement est déterminé en fonction du nombre de personnes qui composent le ménage, de leurs revenus respectifs ainsi qu'en considération des services et équipements offerts.</p> <p>Ce loyer est égal à la somme du loyer de base déterminé conformément à l'article 6 ou 8, selon le cas, et, le cas échéant, des contributions établies à l'article 10 et des ajustements prévus aux articles 11, 12 et 13.</p> <p>Le loyer à payer est arrondi au dollar le plus près.</p>		
Protection du loyer de base	<p>6. Le loyer de base correspond à 25 % du total des revenus mensuels de chacun des occupants 1 et 2 déduction faite, d'un montant correspondant à 2 % du montant de leurs revenus de travail annuels, établis en tenant compte de la réduction prévue au paragraphe 2° de l'article 7, sans excéder 30 \$.</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	4
Loyer protégé	<p>Toutefois, un loyer de base moindre peut être déterminé lorsque l'un de ces occupants déclare des revenus de travail, des allocations d'aide à l'emploi ou les deux et qu'il ne reçoit pas de prestations versées en vertu de la Loi sur la sécurité de la vieillesse (L.R.C. 1985, chapitre O-9). Le loyer de base est alors égal au moins élevé :</p>		
Loyer majoré	<p>1° du montant du loyer de base mensuel prévu au bail de l'année qui précède et majoré de 50 \$;</p>		
Loyer de référence	<p>2° d'un montant, selon le cas, de 514 \$¹ pour l'occupant 1 et de 573 \$¹ pour les occupants 1 et 2; (2016-10-01)</p> <p>Malgré le paragraphe 2° du deuxième alinéa, le montant du loyer de base mensuel ne peut être moindre que le montant du loyer de base mensuel mentionné au bail du logement de l'année précédente. De plus, le paragraphe 1° du deuxième alinéa ne s'applique que si l'occupant 1 était partie au bail du logement de l'année qui précède.</p> <p>Les règles relatives au calcul d'un loyer de base moindre, en application des deuxième et troisième alinéas, ne s'appliquent qu'à la demande de l'occupant 1 et uniquement si elles permettent de diminuer le loyer de base qui aurait autrement été à payer. Une telle demande, si elle est acceptée, ne peut être faite qu'une seule fois par la même personne auquel cas, le calcul du loyer du logement qu'elle occupe est établi en tenant compte de ces règles, mais seulement pour les trois périodes de baux consécutives calculées à partir de la date où la demande a pris effet. Malgré ce qui précède, dans le cas d'un nouveau locataire dont le premier bail est d'une durée de moins de 12 mois, les règles relatives au calcul du loyer de base moindre s'appliquent alors pour les quatre périodes consécutives de baux calculées à partir de la date où la demande a pris effet.</p>		
Exception occupant 2	<p>Si l'occupant 2 est un enfant du chef de ménage ou de son conjoint, les revenus mensuels de cet occupant considérés pour déterminer le loyer de base ne peuvent excéder 339 \$¹ si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans et 676 \$¹ s'il est âgé de 21 à 24 ans. (2016-10-01)</p> <p>¹ Les indexations prévues à l'article 6 (calcul du loyer mensuel de base et loyer protégé) et couvrant la période du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2017 paraissent au sujet 6 du présent chapitre. (2016-10-01)</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	5
<p>Les sommes mentionnées au paragraphe 2^o du deuxième alinéa et au cinquième alinéa sont ajustées au 1^{er} mars de chaque année selon l'indice des prix à la consommation pour les logements en location établi, pour le mois de décembre précédent, par Statistique Canada pour la Ville de Montréal. Ces sommes, ainsi ajustées, sont arrondies au dollar le plus près. La Société d'habitation du Québec informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la <i>Gazette officielle du Québec</i> et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.</p>			
<p>7. Les revenus mensuels de chacun des occupants 1 et 2 sont déterminés en effectuant les opérations suivantes :</p>			
<p>1^o additionner ses revenus annuels établis conformément aux articles 3 et 4;</p>			
<p>2^o le cas échéant, soustraire un montant correspondant à 10 % du montant de ses revenus de travail annuels;</p>			
<p>3^o diviser par 12 le résultat obtenu.</p>			
<p>8. Malgré l'article 6, le loyer de base ne peut être inférieur au loyer minimum de base apparaissant à l'annexe 1, lequel est établi en fonction de la situation du ménage. Ce loyer minimum est déterminé, lors de la conclusion du bail ou de sa reconduction, en fonction de la composition du ménage, du fait que les personnes qui composent ce ménage bénéficient ou non de prestations d'assistance-emploi en vertu de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale et, dans le cas où l'occupant 1 ou, le cas échéant, chacun des occupants 1 et 2 reçoivent de telles prestations, du fait qu'ils présentent ou non des contraintes à l'emploi au sens de cette loi.</p>			
<p>L'enfant majeur aux études, considéré à charge au sens de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale, est, aux fins de l'application de l'annexe 1, considéré comme un enfant dans la composition du ménage.</p>			

**Calcul des
revenus mensuels
et déduction de
10 %**

Loyers minimums

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	6
<p>Les loyers minimums de base prévus à l'annexe 1 sont majorés² au 1^{er} mars de chaque année d'un montant correspondant à 25 % du montant total d'augmentation, pour l'année civile précédente, des prestations d'assistance-emploi versées en vertu de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale selon la situation des ménages. Il en est de même à l'égard des loyers minimums applicables dans le cas où au moins un des occupants ne reçoit pas de prestations en vertu de cette loi; dans ce cas, la majoration correspond à 25 % du montant total d'augmentation de la prestation de base d'assistance-emploi prévue, selon la situation du ménage, par la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale. Ces loyers, ainsi ajustés, sont arrondis au quart de dollar le plus près. La Société informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la <i>Gazette officielle du Québec</i> et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.</p> <p>9. Le loyer de base déterminé conformément à l'article 6 ou 8, selon le cas, comprend les coûts du chauffage et de l'eau chaude ainsi que les taxes municipales et scolaires.</p> <p>Il comprend également la fourniture d'une cuisinière ou d'un réfrigérateur dans le cas d'un bail en vigueur le 31 décembre 1984 ou dans le cas d'un bail en vigueur après cette date si l'espace prévu dans le logement ne permet pas d'installer une cuisinière et un réfrigérateur de 765 millimètres de largeur chacun.</p> <p>Outre les coûts prévus au premier alinéa, le loyer de base d'une chambre, dans une maison de chambres dont au moins quatre chambres sont louées ou offertes en location, comprend également le coût de l'électricité.</p> <p>10. La contribution prévue à l'article 5 correspond, pour chaque personne indépendante autre que celle identifiée comme occupant 2, à 25 % des revenus mensuels de chacune de ces personnes, jusqu'à concurrence de la somme de 84,75 \$² par personne. (2016-10-01)</p> <p>² Les indexations prévues à l'article 6 (calcul du loyer mensuel de base et contribution) et couvrant la période du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2017 paraissent au sujet 6 du présent chapitre (2016-10-01)</p>			

Services et
équipements
offerts

Contribution pour
personne
indépendante

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	7
<p>Cette somme est ajustée au 1^{er} mars de chaque année selon l'indice des prix à la consommation pour les logements en location établi, pour le mois de décembre précédent, par Statistique Canada pour la Ville de Montréal. Cette somme, ainsi ajustée, est arrondie au quart de dollar le plus près. La Société informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la <i>Gazette officielle du Québec</i> et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.</p> <p>Les revenus mensuels de chaque personne indépendante visée au premier alinéa sont déterminés en divisant par douze ses revenus annuels établis conformément aux articles 3 et 4.</p> <p>11. Les ajustements visés à l'article 5 qui sont ajoutés au loyer de base sont, selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° pour la consommation d'électricité à l'exclusion du chauffage et de l'eau chaude, 33,25 \$ dans le cas d'un studio, 37,65 \$ dans le cas d'un logement d'une chambre à coucher et 4,40 \$ pour chaque chambre à coucher additionnelle ; (2016-10-01) 2° 5 \$ pour chaque climatiseur dont le logement est équipé; 3° 5 \$ si le locataire dispose d'un stationnement extérieur sans prise de courant; 4° 10 \$ si le locataire dispose d'un stationnement extérieur muni d'une prise de courant; 5° 20 \$ si le locataire dispose d'un garage ou d'un stationnement intérieur; 6° pour tout stationnement additionnel fourni à un locataire, 20 \$ pour un stationnement extérieur, 30 \$ pour un stationnement muni d'une prise de courant et 50 \$ pour un garage ou stationnement intérieur. <p>Les montants prévus au paragraphe 1° sont ajustés au 1^{er} mars³ de chaque année selon le taux d'ajustement des tarifs d'Hydro-Québec, appliqué l'année précédente, pour la fourniture d'électricité à des fins résidentielles. Ces sommes ainsi ajustées sont arrondies au vingtième de dollar le plus près. La Société informe le public du résultat de l'ajustement annuel, au moyen d'un avis publié à la <i>Gazette officielle du Québec</i> et, si elle le juge approprié, par tout autre moyen.</p> <p>12. Le loyer de base d'un logement visé par le programme Supplément au loyer est réduit :</p>			

Charges
additionnelles

Déductions PSL

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	8
<p>1° si le coût des taxes d'eau et de cueillette des ordures ménagères relatives à ce logement n'est pas inclus dans le prix du loyer, d'un montant égal à 1/12 du coût total de ces taxes à payer pour l'année financière qui précède la date du début du bail;</p> <p>2° si le coût du chauffage du logement n'est pas compris dans le prix du loyer, d'un montant égal à 56,40 \$ dans le cas d'un studio et d'un logement d'une chambre à coucher, de 61,40 \$ dans le cas d'un logement de deux chambres à coucher, de 66,60 \$ dans le cas d'un logement de trois chambres à coucher et de 81,95 \$ dans le cas d'un logement de plus de trois chambres à coucher; (2016-10-01)</p> <p>3° si le coût de l'eau chaude utilisée n'est pas inclus dans le prix du loyer, d'un montant égal à 11,50 \$ dans le cas d'un studio et d'un logement d'une chambre à coucher, de 12,65 \$ dans le cas d'un logement de deux chambres à coucher, de 13,90 \$ dans le cas d'un logement de trois chambres à coucher et de 15,45 \$ dans le cas d'un logement de plus de trois chambres à coucher. (2016-10-01)</p> <p>Les montants prévus aux paragraphes 2° et 3° sont ajustés au 1^{er} mars³ de chaque année selon le taux d'ajustement des tarifs d'Hydro-Québec appliqué l'année précédente, pour la fourniture d'électricité à des fins résidentielles. Ces sommes ainsi ajustées sont arrondies au vingtième de dollar le plus près. La Société informe le public du résultat de l'ajustement annuel au moyen d'un avis publié à la <i>Gazette officielle du Québec</i> ou par tout autre moyen qu'elle estime approprié.</p> <p>³ Les indexations prévues à l'article 6 (calcul des charges additionnelles) et couvrant la période du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2017 paraissent au sujet 6 du présent chapitre.</p>			
Cuisinière / réfrigérateur	13. Pour chaque cuisinière ou réfrigérateur que le locateur fait défaut de fournir à un locataire conformément au deuxième alinéa de l'article 9, un montant de 1,50 \$ par appareil est soustrait du loyer de base.		
Durée du bail	14. Le bail est d'une durée de 12 mois.		
<p>Toutefois, un bail conclu en cours d'année avec un nouveau locataire ou un locataire visé à l'article 1990 du Code civil du Québec peut être conclu pour une durée, selon le cas :</p> <p>1° de moins de 12 mois, si les revenus considérés pour la détermination du loyer applicable pour ce bail et ceux qui pourraient être considérés pour sa reconduction ne se réfèrent pas à la même année civile;</p>			

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	9
	2°	de plus de 12 mois sans toutefois excéder 23 mois, si les revenus considérés pour ce bail et ceux qui pourraient être considérés pour sa reconduction se réfèrent à la même année civile.	
Frais lessiveuse / sècheuse	15.	Les frais d'utilisation d'une lessiveuse ou d'une sècheuse mise à la disposition des locataires d'un logement, autre qu'un logement subventionné par la Société en vertu du programme Supplément au loyer, sont de 0,75 \$ par utilisation.	
Frais inhérents à la qualité de non-membre	16.	Dans le cas où un logement subventionné est un logement appartenant à une coopérative, le locataire non membre de celle-ci est tenu d'assumer les frais inhérents à cette qualité. Toutefois, ces frais ne peuvent excéder 10 % du loyer calculé conformément à l'article 5 sans toutefois tenir compte des ajustements prévus à l'article 12.	
Exemption du paiement de loyer	17.	Un locataire à qui est attribué un logement à loyer modique et qui doit acquitter un loyer sur le marché locatif privé ou public est exempté du paiement du loyer du logement ainsi attribué tant que la résiliation prévue à l'article 1974 ou à l'article 1995 du Code civil du Québec, selon le cas, n'a pas pris effet. Toutefois, cette exemption de paiement ne peut excéder une période de trois mois.	
Ajout d'occupant	18.	Aux fins de la conclusion du bail ou de sa reconduction, le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour la détermination du loyer. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur.	
		En tout temps, le locataire est tenu d'informer le locateur lorsqu'il y a ajout d'occupant et ce, dans un délai d'un mois de l'arrivée du nouvel occupant.	
		S'il y a ajout d'occupant entre la date de réception des renseignements visés au premier alinéa et la date de la conclusion du bail ou de sa reconduction, selon le cas, ces nouveaux occupants sont considérés pour la détermination du loyer prévu à l'article 5.	

Indexation
automatique des
revenus

Réduction de
loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	10
<p>19. Lors de la reconduction d'un bail, si aucun changement dans la composition du ménage n'est intervenu par rapport à celle considérée pour la détermination du loyer applicable pour le bail précédent, le locateur peut d'office, aux fins de la détermination du loyer applicable pour le bail reconduit, indexer les revenus⁴ apparaissant au bail précédent d'un montant équivalent à l'indexation réelle des prestations effectuée l'année précédente par les autorités compétentes à le faire. Cette indexation automatique peut être faite pour une période n'excédant pas trois années consécutives et pour un locataire ou un occupant, selon le cas :</p> <p>1° qui ne reçoit que la pension de sécurité de la vieillesse et le supplément de revenu garanti maximal;</p> <p>2° qui est prestataire en vertu de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale et qui reçoit, selon le cas, une allocation pour contrainte temporaire à l'emploi, lorsque celle-ci est versée à une personne de 55 ans ou plus, ou une allocation pour contrainte sévère à l'emploi;</p> <p>3° qui reçoit une rente de retraite ou une rente de conjoint survivant en vertu de la Loi sur le régime de rentes du Québec et qui est âgé de 65 ans ou plus.</p> <p>Dans ces cas, les dispositions prévues au premier alinéa de l'article 18 ne s'appliquent pas, à moins d'une demande expresse du locateur à cet effet. Toutefois, un locataire ou un occupant visé aux paragraphes 1°, 2° ou 3° du premier alinéa qui, en cours d'année, bénéficie d'une nouvelle source de revenus ou d'une modification au type d'allocation reçue en application de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale est tenu d'en informer le locateur dans le mois qui suit un tel changement.</p> <p>20. Le loyer que doit payer le locataire qui demande une réduction de loyer motivée par une diminution de revenu ou un changement dans la composition du ménage est établi sur la base du revenu présumé de tous les occupants pour la période pour laquelle la réduction est accordée.</p> <p>Dans tous les cas, le loyer de base ne peut être inférieur au loyer minimum de base déterminé conformément aux dispositions prévues à l'article 8, établi sur la base de la situation présumée du ménage pour la période pour laquelle la réduction est accordée.</p>			
<p>⁴ Les indexations prévues à l'article 19 (indexation automatique des revenus) et couvrant la période du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2017 paraissent au sujet 6 du présent chapitre. (2016-10-01)</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	11
	<p>La demande de diminution de loyer doit être accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.</p> <p>Aucune demande entraînant, sur une base mensuelle, une réduction de loyer inférieure à 10 \$ ne peut être accordée.</p> <p>Le locateur doit, dans un délai de 30 jours de la date du dépôt de la demande et des pièces justificatives, informer le locataire de sa décision.</p>		
Période de réduction de loyer	<p>21. Le loyer établi conformément à l'article 20 a effet depuis le mois qui suit le dépôt de la demande et demeure en vigueur pour la période que fixe le locateur, laquelle peut être de 1 à 6 mois sans toutefois excéder la date de reconduction du bail.</p> <p>À l'échéance de cette période, le loyer au bail antérieur est rétabli à moins que le locataire ne justifie qu'il peut bénéficier d'une prolongation de la réduction pour une nouvelle période.</p> <p>Lorsque la diminution de revenu revêt un caractère de permanence, la diminution de loyer doit, malgré le premier alinéa, être accordée pour la durée restante du bail.</p>		
Augmentation du taux de loyer	<p>22. Malgré l'article 6, le taux de loyer d'un locataire, à la date de l'acquisition par le locateur de l'immeuble dans lequel il habite, est augmenté de 1 % lors de la première reconduction du bail et de 2 % lors de chacune des reconductions subséquentes, jusqu'à ce qu'il atteigne 25 % si le logement devient un logement à loyer modique.</p>		
Exclusion des logements au nord du 55^e parallèle	<p>23. Le présent règlement ne s'applique pas aux logements appartenant à la Société et situés au nord du 55^e parallèle et desservant le milieu inuit.</p>		
Abrogation du règlement	<p>24. Le présent règlement remplace le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique approuvé par le décret numéro 251-92 du 26 février 1992.</p> <p>Le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique approuvé par le décret numéro 159-90 du 14 février 1990 est abrogé.</p>		
Entrée en vigueur	<p>25. Le présent règlement entre en vigueur le 90^e jour qui suit la date de sa publication à la <i>Gazette officielle du Québec</i>. Il reçoit application pour tout bail conclu ou reconduit à compter de cette date.</p>		
Mesure transitoire occupant 2	<p>Toutefois, pour un bail en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, dont le loyer de base a été calculé en considérant les revenus gagnés par un enfant du chef de ménage ou de son conjoint âgé de 18 à</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	12
<p>20 ans, l'article 8 du présent règlement ne s'applique pas lors de la reconduction de ce bail et, le cas échéant, lors des reconductions subséquentes jusqu'à ce que cet enfant atteigne l'âge de 21 ans, si :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° aucun changement dans la composition du ménage n'est intervenu par rapport à celle considérée aux fins du bail précédent; 2° cet enfant demeure l'occupant 2 aux fins de la détermination du loyer de base applicable pour le bail reconduit; 3° l'application de l'article 8 du présent règlement entraîne pour le ménage une hausse du loyer minimum de base tel que déterminé en vertu de l'article 2 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique approuvé par le décret numéro 251-92 du 26 février 1992, tel que modifié par les règlements approuvés par les décrets numéros 1008-97 du 13 août 1997 et 1303-97 du 8 octobre 1997. <p>Dans ce cas, le loyer minimum de base applicable pour le bail reconduit est celui déterminé en application de l'article 2 précité.</p>			

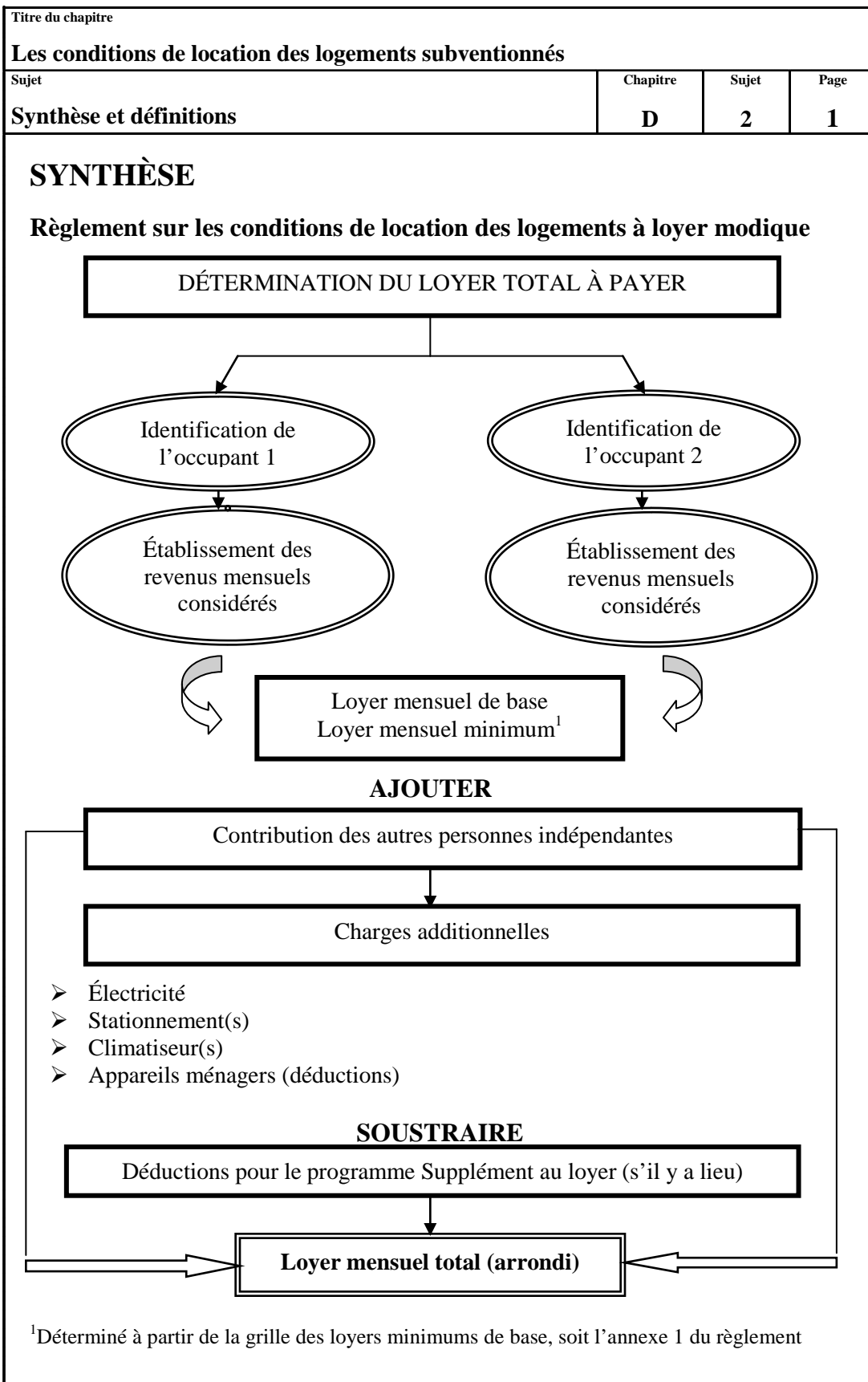
Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

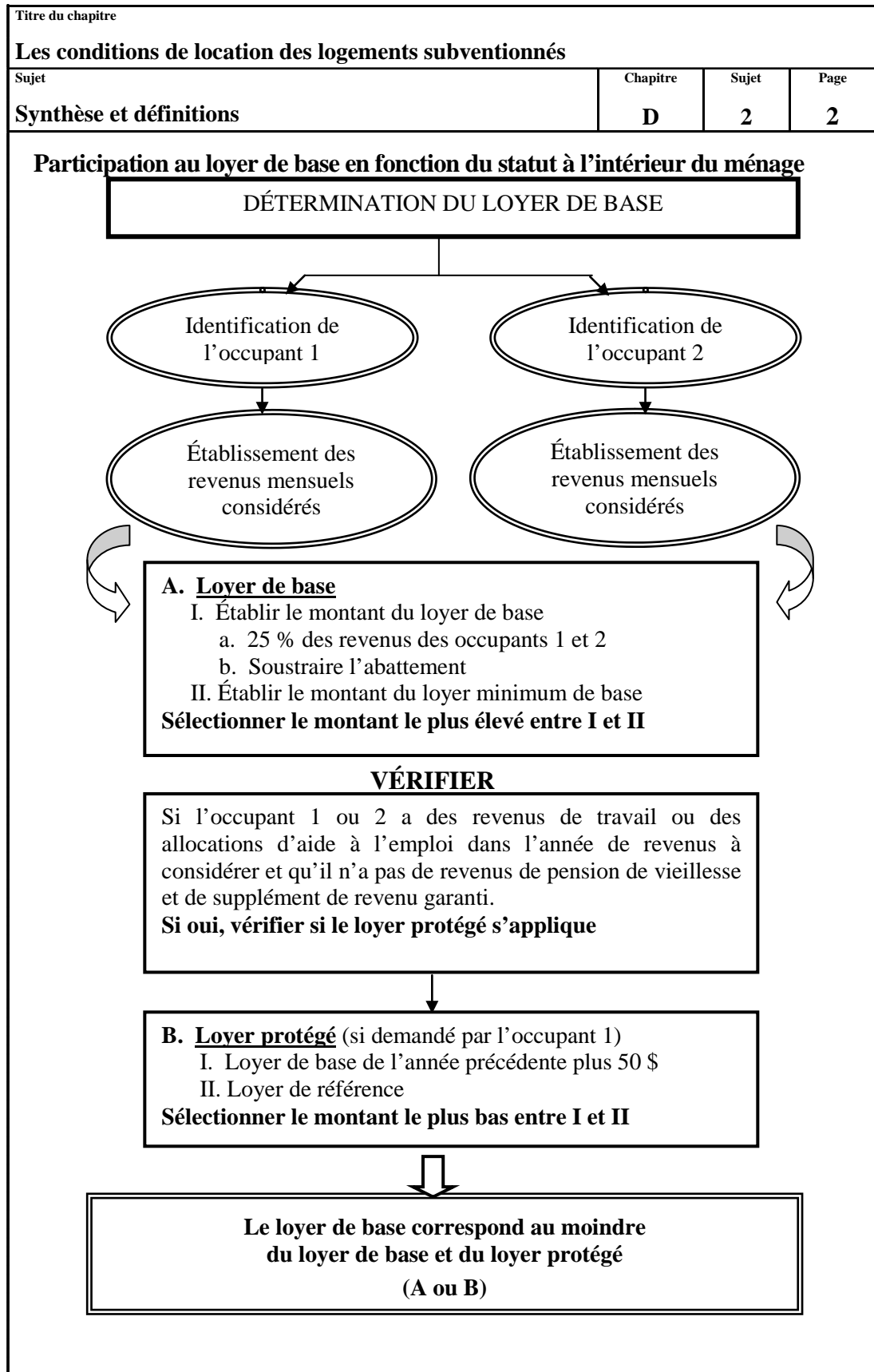
Loyer minimum
de base

Titre du chapitre				
Les conditions de location des logements subventionnés				
Sujet	Chapitre	Sujet	Page	
Règlement sur les conditions de location des logements...	D	1	13	
Annexe 1⁵				
Selon la composition du ménage et selon que l'occupant 1 ou les occupants 1 et 2 reçoivent ou non des prestations d'assistance-emploi en vertu de la Loi sur le soutien du revenu et favorisant l'emploi et la solidarité sociale.				
L'OCCUPANT OU LES OCCUPANTS SONT PRESTATAIRES DE L'ASSISTANCE-EMPLOI				
SANS ENFANT				
Nombre d'occupants		Loyer minimum		
1 adulte		154,00 \$		
2 adultes et plus		238,75 \$		
AVEC ENFANTS				
OCCUPANT 1 ET OCCUPANT 2, S'IL Y A LIEU, SONT SANS CONTRAINTE À L'EMPLOI				
Nombre d'adultes		1 enfant	2 enfants et plus	
1 adulte		215,25 \$	245,50 \$	
2 adultes et plus		269,00 \$	293,00 \$	
OCCUPANT 1 ET OCCUPANT 2, S'IL Y A LIEU, ONT DES CONTRAINTES TEMPORAIRES À L'EMPLOI				
Nombre d'adultes		1 enfant	2 enfants et plus	
1 adulte		248,00 \$	278,25 \$	
2 adultes et plus		325,25 \$	349,25 \$	
UN DES OCCUPANTS EST SANS CONTRAINTE ET L'AUTRE A DES CONTRAINTES TEMPORAIRES À L'EMPLOI				
Nombre d'adultes		1 enfant	2 enfants et plus	
2 adultes et plus		298,75 \$	322,75 \$	
UN DES OCCUPANTS A DES CONTRAINTES SÉVÈRES À L'EMPLOI				
Nombres d'adultes		1 enfant	2 enfants et plus	
1 adulte		293,25 \$	324,50 \$	
2 adultes et plus		382,00 \$	406,75 \$	
AU MOINS UN DES OCCUPANTS EST NON PRESTATAIRE DE L'ASSISTANCE-EMPLOI				
Nombre d'adultes		Nombre d'enfants		
		0	1	2
1 adulte		154,00 \$	215,25 \$	245,50 \$
2 adultes et plus		238,75 \$	269,00 \$	293,00 \$

(2016-10-01)

⁵ Les indexations prévues à l'article 8 (loyers minimums de base) et couvrant la période du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2017 paraissent au sujet 6 du présent chapitre. (2016-10-01)





Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Synthèse et définitions	D	2	3
<p>DÉFINITIONS</p> <p>Voici quelques définitions qui vous permettront de mieux comprendre et appliquer le règlement.</p> <p>Ménage</p> <p>Ménage Il s'agit d'une ou de plusieurs personnes qui occupent un logement.</p> <p>Occupant 1 (chef de ménage)</p> <p>Occupant 1 (chef de ménage) L'occupant 1 est la personne qui subvient habituellement aux besoins du ménage. Dans le cas d'un bail en cours, la personne identifiée comme occupant 1.</p> <p>Occupant 2</p> <p>Occupant 2 L'occupant 2 est la personne indépendante ayant les revenus annuels les plus élevés, à l'exception de l'occupant 1.</p> <p>Personne indépendante</p> <p>Personne indépendante Une personne indépendante est une personne majeure de 18 ans et plus ou mineure émancipée et qui n'est pas un enfant à charge.</p> <p>Mineur(e) émancipé(e)</p> <p>Mineur(e) émancipé(e) Une personne de moins de dix-huit ans, mariée, est mineure émancipée. L'émancipation s'obtient seulement par le mariage ou encore par décision du tribunal pour les fins d'application du règlement.</p> <p>Enfant à charge</p> <p>Enfant à charge L'article 23 de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles définit qu'un enfant est à charge lorsqu'il dépend de son père, de sa mère ou d'un autre adulte désigné pour sa subsistance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsqu'il est mineur et qu'il n'est pas pleinement émancipé, ni père ou mère d'un enfant à sa charge; • lorsqu'il est majeur et qu'il fréquente un établissement d'enseignement à temps plein et qu'il n'est ni le conjoint d'une personne, ni marié ou uni civilement, ni père ou mère d'un enfant à sa charge. <p>Cette définition permet de considérer comme enfant à charge une personne majeure fréquentant une institution d'enseignement à temps plein lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au niveau secondaire, elle suit au moins 15 heures de cours par semaine; 			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Synthèse et définitions	D	2	4
		<ul style="list-style-type: none"> • au niveau collégial, elle suit au moins 4 cours ou 180 périodes par session; • au niveau universitaire, elle suit au moins 12 crédits par session. <p>N. B. Un certificat universitaire n'est pas considéré comme un diplôme universitaire.</p> <p>Famille d'accueil</p> <p>Peuvent être reconnues à titre de famille d'accueil une ou deux personnes qui accueillent chez elles au maximum neuf (9) enfants en difficulté qui leur sont confiés par un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse afin de répondre à leurs besoins et leur offrir des conditions de vie favorisant une relation de type parentale dans un contexte familial.</p> <p>Résidence d'accueil</p> <p>Peuvent être reconnues à titre de résidence d'accueil une ou deux personnes qui accueillent chez elles au maximum neuf (9) adultes ou personnes âgées qui leur sont confiés par un établissement public identifié par la Régie régionale, afin de répondre à leurs besoins et leur offrir des conditions de vie se rapprochant le plus possible de celles d'un milieu naturel.</p> <p>Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse</p> <p>L'établissement qui exploite un tel centre offre dans la région des services de nature psychosociale, y compris des services d'urgence sociale, requis par la situation d'un jeune en vertu de la Loi sur la protection de la jeunesse et de la Loi sur les jeunes contrevenants ainsi qu'en matière de placement d'enfants, de médiation familiale, d'expertise à la Cour supérieure sur la garde d'enfants, d'adoption et de recherche des antécédents biologiques.</p> <p>Cet établissement s'assure que les besoins des personnes qui requièrent de tels services soient évalués et que les services requis par elles-mêmes ou par leur famille leur soient offerts soit directement, soit par les centres, les organismes ou les personnes les plus aptes à leur venir en aide.</p> <p>Centre d'hébergement et de soins de longue durée</p> <p>L'établissement qui exploite un tel centre offre de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie naturel, malgré l'aide de leur entourage. Ce dernier peut aussi comprendre l'exploitation d'un centre de jour ou d'un hôpital de jour.</p>	

Famille d'accueil

Résidence
d'accueil

Centre de
protection de
l'enfance et de la
jeunesse

Centre
d'hébergement et
de soins de
longue durée

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Synthèse et définitions	D	2	5
<p>Cet établissement reçoit, sur référence, les personnes qui requièrent de tels services, veille à ce que leurs besoins soient évalués périodiquement et que les services requis leur soient offerts à l'intérieur des installations.</p> <p>Centre de réadaptation</p> <p>L'établissement offre des services d'adaptation ou de réadaptation et d'intégration sociale à des personnes qui, en raison de leurs déficiences physiques ou intellectuelles, de leurs difficultés d'ordre comportemental, psychosocial ou familial ou à cause de leur alcoolisme ou autre toxicomanie, requièrent de tels services de même que des services d'accompagnement et de soutien à l'entourage de ces personnes.</p> <p>Cet établissement reçoit, sur référence, les jeunes en difficulté d'adaptation et les personnes présentant une déficience et, principalement sur référence, les personnes alcooliques ou les autres personnes toxicomanes et les mères en difficulté d'adaptation; il s'assure que leurs besoins soient évalués et que les services requis leur soient offerts à l'intérieur de ses installations ou dans leur milieu de vie, à l'école, au travail ou à domicile ou, si nécessaire, s'assure qu'ils soient dirigés le plus tôt possible vers les centres, les organismes ou les personnes les plus aptes à leur venir en aide.</p>			

Centre de
réadaptation

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 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 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 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>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	1
<p>Après avoir identifié l'occupant 1 et l'occupant 2, il faut établir le revenu considéré du ménage afin de procéder en premier lieu au calcul du loyer de base.</p> <p>Définition du revenu considéré</p> <p>Le revenu considéré pour calculer le loyer de base est le revenu annuel brut de l'occupant 1 et de l'occupant 2, s'il y a lieu, de l'année précédant la date de début du bail. À titre de référence, l'année civile correspond à l'année d'imposition, soit de janvier à décembre. Ainsi, le revenu considéré d'un ménage concluant son bail en 2016 sera celui de l'année civile 2015. (2016-01-01)</p> <p>Le règlement ne prévoit que les éléments qui sont exclus et à soustraire du revenu; cela implique que toutes les autres sources de revenu sont considérées.</p> <p>Le revenu considéré s'établit en déterminant les éléments inclus, exclus et à soustraire des revenus des membres du ménage conformément au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.</p> <p>ÉLÉMENTS INCLUS DANS LE REVENU CONSIDÉRÉ (ART. 3)</p> <p>Sécurité de la vieillesse</p> <p>Le revenu considéré inclut entre autres les éléments suivants :</p> <p>Le montant total reçu du régime fédéral de pension de Sécurité de la vieillesse, que ce soit à titre de pension de base, de supplément au revenu garanti, d'allocation au conjoint ou d'allocation au conjoint survivant. Ces montants sont indiqués au relevé de la sécurité de la vieillesse de l'occupant ou T4A émis par Agence des douanes et du revenu du Canada. Les montants reçus sont décrits sur le site Web de Développement et ressources humaines Canada à l'adresse suivante : http://www.edsc.gc.ca/fr/rpc/sv/index.page. (2016-06-01)</p> <p>Dans tous les cas où un couple de personnes retraitées ou une personne seule ne reçoit pas le plein montant de supplément de revenu garanti ou d'allocation au conjoint, case 21 du T4A, on doit supposer l'existence de revenus provenant d'autres sources et on doit les prendre en considération.</p> <p>Pour vous aider à déterminer ces montants, voici les règles utilisées par Revenu Canada lorsque nécessaire pour les cas suivants :</p> <p><u>Personne seule</u> : pour chaque dollar de revenu additionnel, le taux de décroissance du montant versé à titre de supplément est de 0,50 \$. Donc une prestation qui serait réduite de 10 \$ par rapport au maximum mensuel indique l'existence d'un revenu de 20 \$ provenant d'une autre source.</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	2
	<p><u>Couple de personnes pensionnées</u> : le taux de décroissance est de 0,25 \$ pour chaque dollar de revenu additionnel. Tout montant de supplément réduit de 10 \$ pour chacun des conjoints indique un revenu de 40 \$, pour le couple provenant d'une autre source.</p>		
Régime des rentes	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel du Régime des rentes reçu par l'occupant, qu'il s'agisse d'une rente de retraite, d'une rente de conjoint survivant ou d'une rente d'invalidité. Ce montant est indiqué au relevé 2 ou T4A(P) de l'occupant. 		
Autres pensions de retraite	<p>Le montant annuel de toutes autres pensions de retraite reçues par l'occupant comme celles provenant du régime de pension du Canada, du régime de retraite de l'entreprise pour laquelle l'occupant a déjà travaillé, d'une pension d'ancien combattant ou d'une pension provenant d'un autre pays. Dans ce dernier cas, le montant indiqué doit être ramené au taux canadien. On peut se procurer ce taux en contactant la Banque du Canada ou en se rendant sur son site Web :</p> <p>www.banqueducanada.ca à la section statistiques.</p>		
Programme d'aide sociale et Programme de solidarité sociale	<ul style="list-style-type: none"> Le montant total de la prestation reçue par l'occupant selon la case A du relevé 5 en vertu du Règlement sur l'aide aux personnes et aux familles. Si les sommes paraissant aux cases 11 (a) et A du relevé 5 diffèrent en raison du remboursement de prestations d'aide de dernier recours, le locataire devra fournir les preuves attestant des sommes remboursées. <p>Le programme d'assistance-emploi est remplacé par le Programme d'aide sociale lorsqu'il concerne les personnes qui ne présentent pas de contraintes sévères à l'emploi, et par le Programme de solidarité sociale lorsqu'il concerne les personnes qui présentent des contraintes sévères à l'emploi.</p>		
Programme Alternative jeunesse	<ul style="list-style-type: none"> Le montant total de l'aide financière accordée dans le cadre du Programme Alternative jeunesse. 		
Allocations d'aide à l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> Le montant d'allocation d'aide à l'emploi reçu par l'occupant selon la case O du relevé 1 (ou encore case 28 du T4A). Ces sommes sont versées à des personnes qui participent à des mesures actives d'Emploi-Québec. Les premiers 1 560 \$ d'allocations ne seront pas considérés dans le calcul du revenu (voir éléments exclus de revenu considéré). 		
Revenus de travail autonome	<ul style="list-style-type: none"> Les revenus de travail des personnes à leur compte s'établissent en fonction de la comptabilité d'exercice en partant du revenu brut provenant d'un travail autonome, d'un contrat de louage de services, d'une entreprise telle qu'un commerce ou d'un travail à forfait. Les dépenses d'exploitation sont déduites du revenu brut, excluant l'amortissement et l'allocation du coût en capital (voir les éléments à soustraire du revenu considéré). 		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	3
Revenus d'emploi	<ul style="list-style-type: none"> Le montant total brut provenant d'un revenu d'emploi, traitement, salaire et toute autre rémunération y compris les gratifications reçues par l'occupant au cours de l'année. Aux montants inscrits à la case A des relevés 1 (ou, si non disponible, les feuillets T4) s'ajoutent les sommes relatives aux emplois pour lesquels il n'y a pas de relevé d'emploi (pourboires, gratifications). On ne retient toutefois que 90 % du revenu d'emploi, qu'il provienne du travail de l'occupant 1 ou de l'occupant 2. 		
Assurance-emploi	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel total des prestations d'assurance-emploi reçues selon le feuillet T4U du fédéral. L'assurance-emploi a remplacé l'assurance-chômage. 		
Bourse d'études	<ul style="list-style-type: none"> La totalité d'une bourse d'études reçue par l'occupant 1 ou l'occupant 2. Le prêt du régime d'aide financière aux étudiants n'est toutefois pas considéré. Cette bourse d'études est indiquée sur le relevé 1, case O ou sur le T4A, case 28. Une exception est toutefois prévue au règlement pour un enfant majeur aux études (voir éléments exclus du revenu considéré). 		
CSST	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel total de la prestation reçue de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST), selon le relevé 5. 		
IVAC	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel reçu à titre d'indemnité de remplacement du revenu ou de rente permanente par les victimes d'acte criminel, selon le relevé 5. 		
RAAQ	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel reçu à titre d'indemnité de remplacement du revenu (IRR) ou de rente permanente de la Société de l'assurance automobile du Québec, selon le feuillet T4. 		
Pension alimentaire reçue	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel reçu à titre de pension alimentaire par l'occupant, à la suite d'un divorce ou d'une séparation judiciaire. Même si la pension alimentaire est défiscalisée, elle est considérée comme étant un revenu pour la fixation du loyer. <p>À titre d'information, la personne prestataire du Programme d'aide sociale ou du Programme de solidarité sociale voit sa prestation réduite du montant qu'elle reçoit en pension alimentaire, qu'elle soit ou non défiscalisée. Cependant, pour les ménages comptant au moins un enfant à charge, la coupure s'applique après les 100 premiers dollars versés (voir la section Revenus prouvés du sujet 5 du présent chapitre).</p>		

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
	D	4	4
Intérêts et revenus placement	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel des revenus d'intérêts et des revenus de placement tels qu'intérêts d'obligation, d'hypothèque, d'héritage, d'un prêt hypothécaire inversé, d'un gain à la loterie ou autres, touchés ou crédités au compte de l'occupant au cours de l'année. Certains de ces montants sont indiqués sur le relevé 3 ou le feuillet T5. 		
Dividendes	<ul style="list-style-type: none"> Les montants de dividendes figurant à la case A du relevé 3 (ou la case 10 du T5) touchés ou crédités au compte de l'occupant au cours de l'année. Tout montant reçu à la suite d'une démutualisation est un dividende et doit être considéré comme tel. 		
Gain de capital paiement forfaitaire	<ul style="list-style-type: none"> Le montant annuel du revenu provenant d'un gain de capital ou de tout paiement forfaitaire reçu par un locataire (paiement rétroactif de congés de maladie, versement global et unique d'une indemnité de la Société de l'assurance automobile (SAAQ), de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESTT), des Indemnités pour les victimes d'acte criminel (IVAC), de la Commission administrative des régimes de retraite et d'assurances (CARRA), assurances, équité salariale, etc.). 		
REER / FERR/ CRI / FRV	<ul style="list-style-type: none"> La portion « intérêts perçus », lors d'un retrait effectué par le locataire d'un montant provenant d'un régime enregistré d'épargne retraite (REER, FERR, CRI, FRV). Il incombe cependant au locataire de fournir une preuve de son institution financière établissant la part de capital et d'intérêts, à défaut de quoi, l'ensemble du retrait sera considéré comme un revenu. 		
Autres revenus	<ul style="list-style-type: none"> Les autres revenus comme les revenus de location, d'allocation de formation professionnelle des adultes, de prestation d'invalidité ou de pension de retraite. 		
	<p>ÉLÉMENTS EXCLUS DU REVENU CONSIDÉRÉ (ARTICLE 2)</p> <p>Comme le stipule le règlement, les éléments exclus du revenu considéré sont les suivants :</p>		
Allocations d'aide à l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> Les personnes qui participent à des mesures actives d'Emploi-Québec reçoivent des allocations d'aide à l'emploi. Les premiers 1 560 \$ d'allocations ne seront pas considérés dans le calcul du revenu. 		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	5
<p>Remboursement impôt, TPS, TVQ</p> <ul style="list-style-type: none"> Un remboursement d'impôt foncier, un montant versé en trop à titre d'impôt sur le revenu, un crédit d'impôt pour enfant (gouvernement fédéral), un crédit d'impôt accordé pour une contribution à un parti politique provincial ou fédéral, ou un crédit de taxe de vente tel que prévu par l'application de la taxe sur les produits et services (TPS) ou de la taxe de vente provinciale (TVQ). 			
<p>Famille / Résidence d'accueil</p> <ul style="list-style-type: none"> Une famille d'accueil ou une résidence d'accueil signe un contrat avec un établissement. Par la suite, l'établissement verse à cette famille ou résidence d'accueil des sommes pour prendre en charge des personnes telles que des enfants, des adolescents, des adultes ou des personnes âgées, en vertu de la Loi sur les services sociaux. Les sommes ainsi versées ne doivent pas être considérées comme des revenus. <p>Les adultes hébergés versent leurs revenus à l'établissement et reçoivent, en 2006, 173 \$ par mois pour subvenir à leurs besoins personnels. Ces sommes ne doivent pas être considérées dans le calcul du loyer. Ce montant est indexé au 1^{er} janvier de chaque année. Pour plus d'informations, consulter le site du ministère <i>du Travail</i>, de l'Emploi et de la Solidarité sociale à l'adresse suivante : http://www.mess.gouv.qc.ca/solidarite-sociale/programmes-mesures/assistance-emploi</p>			
<p>Prestations familiales</p> <p>Le gouvernement du Québec a institué le Soutien aux enfants, qui remplace les prestations familiales, le crédit d'impôt non remboursable pour enfant à charge et la réduction d'impôt à l'égard des familles. Le Soutien aux enfants est une aide financière allouée à toutes les familles qui ont des enfants de moins de 18 ans à leur charge. Le montant versé varie d'une famille à l'autre. Il est calculé en tenant compte du revenu et de la composition de la famille.</p>			
<p>PFCE PUGE</p> <p>Le gouvernement fédéral verse, quant à lui, la Prestation fiscale canadienne pour enfant (PFCE) ainsi que la Prestation universelle pour garde d'enfant (PUGE). Ces montants ne doivent pas être considérés dans le revenu.</p>			
<p>Enfant handicapé</p> <p>Par ailleurs, le gouvernement du Québec verse une allocation pour chaque enfant handicapé de moins de 18 ans. Cette allocation est versée en sus des prestations familiales de base et ne doit pas être considérée dans le revenu.</p>			

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	6
Rente d'orphelin ou enfant invalide	<ul style="list-style-type: none"> Un montant versé à titre de rente d'orphelin et d'enfant de cotisant invalide à une famille ou à une personne pour la prise en charge de ces derniers. Cette rente s'élevait à 237,69 \$ par mois pour 2016 et est indexée annuellement selon les dispositions prévues par la loi. Dès l'âge de 18 ans, les rentes sont versées directement aux bénéficiaires s'ils continuent de fréquenter une institution scolaire. (2016-06-01) 		
Revenus de travail / prêts et bourses	<ul style="list-style-type: none"> Les revenus de travail et les prêts et bourses d'un enfant majeur aux études ne sont pas pris en compte pour le calcul du loyer. Par contre, toutes les autres bourses d'études reçues par les personnes du ménage, autres qu'un enfant majeur aux études, seront considérées. Toutefois, si le revenu considéré est en deçà du seuil du revenu minimum, il sera assujéti à la clause du loyer minimum prévue à l'article 8 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Une personne étudiante à temps plein à l'éducation aux adultes n'est pas à charge; on considérera donc la totalité de ses revenus. 		
Enfant fréquentant un établissement secondaire	<ul style="list-style-type: none"> Les sommes reçues en vertu du Règlement sur l'aide aux personnes et aux familles pour tout enfant à charge majeur qui fréquente un établissement d'enseignement pour encourager le ménage bénéficiant du Programme d'aide sociale et du Programme de solidarité sociale. On peut accéder aux informations concernant ce règlement sur le site Internet du ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale à l'adresse suivante : http://www.mess.gouv.qc.ca/solidarite-sociale/programmes-mesures/assistance-emploi <p>À titre d'information, en 2016, les ajustements pour enfants à charge étaient les suivants :</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	7
<p>a) Pour tout enfant à charge majeur qui fréquente un établissement d'enseignement secondaire en formation professionnelle, collégiale ou universitaire :</p> <p style="padding-left: 40px;"> si la famille est composée d'un adulte :</p> <ul style="list-style-type: none"> – pour le premier enfant : 136,67 \$ – pour le deuxième enfant : 121,00 \$ <p style="padding-left: 40px;"> si la famille est composée de deux adultes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – pour le premier enfant : 121,00 \$ – pour le deuxième enfant : 96,00 \$ <p>b) Pour tout enfant à charge majeur qui fréquente un établissement d'enseignement secondaire en formation générale, les ajustements sont de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pour le premier enfant : 264,75 \$ ➤ pour le deuxième enfant : 247,58 \$ ➤ pour les suivants : 247,75 \$ <p>Ces montants sont majorés de 187 \$ lorsque l'enfant est handicapé et qu'il fréquente un établissement d'enseignement secondaire en formation générale et de 100 \$ pour tout enfant à charge qui réside avec la famille pendant qu'il fréquente un établissement d'enseignement secondaire en formation professionnelle, collégiale ou universitaire. (2016-06-01)</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prime qu'un centre de réadaptation verse à un prestataire pour lui en faciliter la fréquentation ou qu'un centre hospitalier verse à un prestataire qui y suit un programme thérapeutique. <p>Dans ce dernier cas, le montant exclu ne peut excéder 25 \$ par mois si le prestataire est admis en hébergement dans le centre hospitalier. Si le prestataire n'est pas admis en hébergement, le plein montant de la prime est exclu. Ce montant est indexé périodiquement en vertu de la Loi sur les services de santé ou les services sociaux.</p>			

Hébergement ou
non dans un
centre

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	8
Soins, aide à domicile	<ul style="list-style-type: none"> Les sommes reçues par le service d'aide et de soins à domicile accordé par le ministère de la Santé et des Services sociaux à certaines personnes dans le cadre des programmes d'aide au maintien à domicile sous forme d'allocations destinées à se procurer des services d'aide (repas, entretien) ou de soins à domicile. 		
Prestation spéciale	<ul style="list-style-type: none"> Une prestation spéciale prévue aux articles 81 à 110 du Règlement sur l'aide aux personnes et aux familles énumérant une série de clauses proposant des prestations spéciales pour les bénéficiaires. Normalement, celles-ci n'apparaissent pas sur le relevé du bénéficiaire. Ces prestations sont, entre autres, prévues pour les lunettes ou lentilles, les chaussures, les prothèses ou orthèses, la grossesse et l'allaitement, le déménagement, les funérailles, une aide au logement, le retour en classes, etc. On peut obtenir des informations supplémentaires à l'adresse suivante : http://www.mess.gouv.qc.ca/solidarite-sociale/programmes-mesures/assistance-emploi 		
Emploi-Québec Frais supplémentaires	<ul style="list-style-type: none"> Les frais supplémentaires versés dans le cadre des modalités d'application des mesures actives d'Emploi-Québec financées par le Fonds de développement du marché du travail. Ces frais peuvent être des frais de garde, des frais de scolarité et autres frais de formation, des frais de transport, de séjour, etc. <p>L'allocation de 500 \$ versée par Emploi-Québec dans le cadre de la mesure de supplément de retour au travail est assimilée aux frais supplémentaires.</p>		
Programme APPORT et prime au travail	<ul style="list-style-type: none"> Le programme APPORT a été remplacé par la prime au travail. Cette prime correspond à un crédit d'impôt remboursable qui est déterminé en fonction des revenus et de la composition du ménage locataire. <p>On peut obtenir des informations supplémentaires sur la prime au travail à l'adresse suivante: http://www.revenu.gouv.qc.ca/fr/publications/in/in-245.asp</p>		
Programmes Interagir, Devenir et Réussir	<ul style="list-style-type: none"> Les sommes versées dans le cadre des programmes Interagir, Devenir et Réussir financés par le <i>ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale</i>. Ces programmes d'aide et d'accompagnement social s'adressent prioritairement aux personnes prestataires du Programme d'aide sociale ou du Programme de solidarité sociale. L'aide allouée consiste en une allocation de soutien ainsi des frais de garde et de transport. Ces montants sont inclus dans le montant de prestation d'assistance-emploi inscrit sur le relevé; il revient au ménage de faire la preuve du montant et de la provenance de ses revenus en communiquant avec le Centre local d'emploi. (2016-06-01) 		

Titre du chapitre																					
Les conditions de location des logements subventionnés																					
Sujet	Chapitre	Sujet	Page																		
Établissement du revenu considéré	D	4	9																		
<p>Prestation fiscale pour le revenu de travail (2016-01-07)</p> <ul style="list-style-type: none"> Depuis 2007, le gouvernement fédéral a introduit la Prestation fiscale pour le revenu <i>de travail</i> (PFRT). La PFRT est un crédit d'impôt remboursable pour les familles ou personnes à faible revenu. Cette prestation ne doit pas être considérée dans la détermination du loyer. <p>On peut obtenir des informations supplémentaires sur la Prestation fiscale pour le revenu <i>de travail</i> à l'adresse suivante :</p> <p>http://www.cra-arc.gc.ca/bnfts/wtb/menu-fra.html</p> <p>ÉLÉMENTS À SOUSTRAIRE DU REVENU CONSIDÉRÉ</p> <p>Pour établir le revenu considéré, le règlement prévoit la soustraction de certains autres éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une pension alimentaire versée par un locataire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent. Le locataire qui verse une pension doit fournir les preuves à cet effet, soit une copie de l'ordonnance ou du jugement qui atteste du montant à verser à son ex-conjoint. Les dépenses d'exploitation encourues par un travailleur autonome doivent être exclues du revenu brut de l'entreprise : exiger un état des résultats (revenus et dépenses) ou un avis de cotisation. Cependant, ne sont pas considérées comme des dépenses tous montants relatifs à l'amortissement ou à une allocation du coût en capital. Les dépenses d'exploitation sont déduites du revenu brut du travailleur autonome et ne sont pas transférables. Les pertes ne sont pas considérées. On ne retiendra que 90 % du revenu net. <p><u>Exemple :</u></p> <p>Un travailleur autonome déclarait un revenu total de ventes de l'ordre de 80 000 \$ pour l'année civile précédant la date du début du bail.</p> <p>Dans ce revenu total brut, on considère à titre d'exemple les dépenses suivantes :</p> <table> <tbody> <tr> <td>– Salaires et avantages sociaux</td> <td>7 000,00 \$</td> </tr> <tr> <td>– Achat de matériel</td> <td>50 000,00 \$</td> </tr> <tr> <td>– Fournitures de bureau, papeterie</td> <td>2 000,00 \$</td> </tr> <tr> <td>– Frais de comptabilité</td> <td>3 000,00 \$</td> </tr> <tr> <td>– Frais de local</td> <td>3 000,00 \$</td> </tr> <tr> <td>– Frais de voyage et de représentation</td> <td>1 000,00 \$</td> </tr> <tr> <td>– Téléphones</td> <td>300,00 \$</td> </tr> <tr> <td>– Permis d'opération</td> <td>400,00 \$</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>66 700,00 \$</u></td> </tr> </tbody> </table>	– Salaires et avantages sociaux	7 000,00 \$	– Achat de matériel	50 000,00 \$	– Fournitures de bureau, papeterie	2 000,00 \$	– Frais de comptabilité	3 000,00 \$	– Frais de local	3 000,00 \$	– Frais de voyage et de représentation	1 000,00 \$	– Téléphones	300,00 \$	– Permis d'opération	400,00 \$		<u>66 700,00 \$</u>			
– Salaires et avantages sociaux	7 000,00 \$																				
– Achat de matériel	50 000,00 \$																				
– Fournitures de bureau, papeterie	2 000,00 \$																				
– Frais de comptabilité	3 000,00 \$																				
– Frais de local	3 000,00 \$																				
– Frais de voyage et de représentation	1 000,00 \$																				
– Téléphones	300,00 \$																				
– Permis d'opération	400,00 \$																				
	<u>66 700,00 \$</u>																				
<p>Pension alimentaire versée</p>																					
<p>Dépenses d'exploitation Travailleur autonome</p>																					

Titre du chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Établissement du revenu considéré	D	4	10
	<p>Les dépenses d'exploitation totalisent ici 66 700 \$. Elles seront déduites du revenu brut (80 000 \$ - 66 700 \$), ce qui ramènera le revenu net à un montant annuel de 13 300 \$ pour lequel nous ne retenons que 90 %, soit un revenu mensuel de 997,50 \$.</p>		
Frais hospitalisation / hébergement	<ul style="list-style-type: none"> Les frais pour hospitalisation en centre hospitalier de soins prolongés ou pour hébergement en centre d'accueil. La personne hospitalisée, de façon permanente ou temporaire, en centre hospitalier de soins de longue durée ou hébergée en centre d'accueil doit verser un montant pour son hospitalisation à l'établissement : 		
Hospitalisation temporaire	<ul style="list-style-type: none"> – Lorsque cette personne est hospitalisée de façon temporaire : <ul style="list-style-type: none"> Lors du renouvellement de bail, les frais à soustraire du revenu considéré varieront en fonction des situations suivantes : 		
Frais assumés par la personne	<ul style="list-style-type: none"> – Lors du renouvellement du bail, les frais d'hospitalisation payés par la personne hospitalisée devront être soustraits du revenu considéré. 		
Frais assumés par un tiers	<ul style="list-style-type: none"> – Toutefois, si les frais d'hospitalisation sont assumés par un tiers (assurance, parent, etc.), ils ne devront pas être soustraits du revenu considéré. 		
	<p>Les prestataires du Programme d'aide sociale et du Programme de solidarité sociale qui sont temporairement hospitalisés peuvent recevoir, s'ils le demandent, une prestation spéciale pouvant aller jusqu'à 416 \$ par mois pour une période n'excédant pas 12 mois, afin de payer le loyer qu'ils doivent acquitter en attendant d'y retourner (art. 82 du Règlement sur l'aide aux personnes et aux familles). Dans de tels cas, une réduction de loyer ne devrait pas être accordée. (2016-06-01)</p>		
	<p>Les personnes retraitées ne reçoivent pas une telle prestation et pourraient demander une réduction de loyer lorsqu'elles doivent elles-mêmes payer leurs frais d'hébergement temporaire.</p>		
Hospitalisation permanente	<ul style="list-style-type: none"> – Lorsque cette personne est hospitalisée de façon permanente : <ul style="list-style-type: none"> Pour considérer l'état de santé permanent de cette personne, il faut qu'un certificat médical atteste que l'état de santé de cette personne est irréversible, c'est-à-dire qu'il est absolument improbable qu'elle recouvre la santé. Une fois cette confirmation obtenue, une réduction de loyer peut être accordée étant donné qu'il y a départ d'occupant. Par conséquent, ses revenus ne seront plus considérés dans le calcul du loyer de base. 		

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	1
	<p>REVENUS PROUVÉS</p> <p>Contexte</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>Modalités</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>Groupe A : 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>Groupe 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>Groupe C : 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>Groupe A :</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>Groupe B :</p> <ul style="list-style-type: none"> Relevés fiscaux Bulletin de paie Relevé bancaire Avis de cotisation <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>Groupe C :</p> <ul style="list-style-type: none"> Avis de cotisation <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>EXCEPTIONS ET SPÉCIFICITÉS</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			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Modalités de contrôle du revenu	D	5	3
	<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"> porter une note sur le dossier du locataire; informer le locataire des avantages fiscaux de la déclaration de revenus et le guider vers des ressources d'aide lorsque celles-ci sont disponibles; 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. 		
Locataire ne produisant pas de déclaration de revenus			
Pension alimentaire	<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>		
Archivage	<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>		
	SOLUTIONS POUR LE MANQUE DE REVENUS		
Revenus estimés	<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>		
Revenus stables	<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 sujet 7 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
Modalités de contrôle du revenu	D	5	4
Revenus variables	<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>		
Validation des estimations	<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>		
Ajustement du coût de loyer	<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>		
Durée de bail	<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"> • 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. <p>Exemple : 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
Modalités de contrôle du revenu	D	5	5
<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Exemple : 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>ABSENCE DE REVENUS</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 sujet 6 du présent chapitre, « Détermination du loyer de base »).</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	1
<p>Afin de faciliter le calcul des subventions de supplément au loyer, la SHQ a conçu un logiciel sur le calcul informatisé du loyer ou de la subvention. Celui-ci est accessible à l'adresse :</p> <p>http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires.html.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i><u>Organismes</u> : Dans la section Coops/OSBL, sélectionner l'onglet Supplément au loyer. Dans la rubrique Exploitation d'un projet, sélectionner la section Documents et formulaires, puis Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer. Dans cette même section, un guide vous est proposé afin de vous aider à remplir la feuille de calcul de loyer.</i> • <i><u>Offices d'habitation</u> : Dans la section Offices d'habitation, sélectionner l'onglet Tous les programmes. Dans la rubrique Exploitation d'un projet, sélectionner la section Documents et formulaires, puis Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer. Dans cette même section, un guide vous est proposé afin de vous aider à remplir la feuille de calcul de loyer.</i> <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 d'entamer vos calculs. Vous pouvez aussi vous procurer la version en vigueur auprès de votre conseiller en gestion. (2016-10-01)</p> <p>LOYER DE BASE</p> <p>Les calculs qui se trouvent dans cette section du guide sont établis en tenant compte des indexations prévues aux articles 6, 8, 10, 11, 12 et 19 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Les nouveaux montants calculés selon les indexations prévues aux articles 6, 8, 10, 11 et 12 s'appliquent à compter du 1^{er} mars 2016. Par ailleurs, le nouveau montant calculé selon l'indexation prévue à l'article 19 s'applique à compter du 1^{er} janvier 2016. (2016-10-01)</p> <p>Le loyer de base correspond au plus haut des deux loyers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le loyer mensuel de base • le loyer minimum de base mensuel <p>Vous devez donc déterminer ces deux montants afin de les comparer :</p>			

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	2
<p>1. Le loyer mensuel de base</p> <p>Le calcul du loyer de base s'effectue seulement en prenant en considération les revenus des occupants 1 et 2, s'il y a lieu, et varie selon que l'un de ces occupants a des revenus de travail ou non. Sont assimilés à des revenus de travail les revenus d'emploi et ceux provenant d'un travail autonome.</p> <p>a) Loyer mensuel de base sans revenus de travail.</p> <p>Lorsqu'il n'y a pas de revenus de travail touchés par l'occupant 1 ou l'occupant 2, le loyer de base, tel que défini à l'article 6 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, se résume par l'équation suivante :</p> $\text{Loyer de base} = \left[\begin{array}{cc} \text{Revenus mensuels} & \text{Revenus mensuels} \\ \text{considérés} & \text{considérés} \\ \text{l'occupant 1} & \text{l'occupant 2 *} \end{array} \right] \times 25 \%$ <p>* Lorsque l'occupant 2 est un enfant de l'occupant 1 ou de son conjoint, l'article 6 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique prévoit un revenu mensuel maximum à considérer selon l'âge de l'enfant jusqu'à 24 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dans le cas d'un enfant de 18, 19 ou 20 ans, le revenu maximum considéré ne peut excéder 339 \$ par mois, ce qui équivaut à une contribution mensuelle maximale de 84,75 \$. (2016-10-01) – Pour l'enfant de 21, 22, 23 ou 24 ans, le revenu maximum considéré sera de 676 \$ par mois, ce qui équivaut à une contribution mensuelle maximale de 169 \$. (2016-10-01) <p>Il est à noter que ces montants sont indexés au 1^{er} mars de chaque année. Les nouveaux montants vous seront divulgués annuellement par la SHQ au moment opportun.</p> <p>Le résultat obtenu de cette équation, si elle s'applique, devient le loyer mensuel de base qu'il faut comparer au loyer mensuel minimum de base (la procédure de détermination du loyer minimum de base est décrite plus loin dans cette section).</p>			

Loyer de base
sans revenus de
travail

Exception
Enfant(s) 18 à 24
ans

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	3
	<p>b) Loyer mensuel de base avec revenus de travail.</p> <p>Lorsque l'occupant 1 ou l'occupant 2 a reçu des revenus de travail, l'équation de base pour le calcul du loyer change. Au loyer de base calculé en a), on soustrait un montant supplémentaire (abattement) équivalant à 2 % du revenu annuel total de travail de l'occupant 1 et 2, s'il y a lieu, jusqu'à un maximum de 30,00 \$ par mois.</p> $\text{Loyer de base} = \left[\begin{array}{l} \text{Revenus} \\ \text{mensuels} \\ \text{considérés} \\ \text{occupant 1} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Revenus} \\ \text{mensuels} \\ \text{considérés} \\ \text{occupant 2} \end{array} * \right] \times 25 \% - \text{Abattement} \\ \text{(max. 30,00 \$)}$ <p>*Lorsque l'occupant 2 est un enfant de l'occupant 1 ou de son conjoint, les montants mensuels maximums s'appliquent selon qu'il est âgé de 18, 19 ou 20 ans ou qu'il est âgé de 21, 22, 23 ou 24 ans (comme mentionné en a)).</p> <p>Le résultat obtenu de cette équation, si applicable, devient le loyer mensuel de base qu'il faut comparer au loyer mensuel minimum de base (voir détermination du loyer minimum de base plus loin dans ce chapitre).</p> <p>Le loyer protégé (le loyer de base moindre)</p> <p>Lorsque l'occupant 1 ou l'occupant 2 a vu ses revenus augmenter de façon importante suite à l'obtention d'un travail ou d'allocations d'aide à l'emploi, le loyer mensuel de base peut être inférieur à celui calculé précédemment en a) ou b). Pour ce faire, il faut qu'au moins un des occupants 1 ou 2 ait reçu des revenus de travail ou des allocations d'aide à l'emploi et qu'aucun d'entre eux n'ait reçu de prestations de la Sécurité de la vieillesse ou de supplément au revenu garanti.</p> <p>Dans le cas d'une reconduction de bail, le loyer mensuel de base protégé peut être activé. Il est alors égal au moins élevé:</p>		

Loyer de base
avec revenus de
travail

Loyer protégé

Reconduction du
bail

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	4
	<ul style="list-style-type: none"> • Du loyer majoré : le loyer mensuel de base du bail antérieur majoré de 50 \$; Si un amendement permanent a été apporté au bail, c'est le loyer de base modifié à la suite de cet amendement qui doit être considéré. ou • Du loyer de référence soit: <ul style="list-style-type: none"> – 514 \$* pour l'occupant 1; – 573 \$* pour les occupants 1 et 2; (2016-10-01) – le loyer mensuel de base du bail antérieur s'il était supérieur aux montants ci-dessus. <p>* Ces montants sont indexés au 1^{er} mars de chaque année.</p>		
Premier bail	<p>Dans le cas d'un premier bail, le loyer mensuel de base protégé peut être activé. Il sera alors égal au loyer de référence si ce dernier est inférieur au loyer mensuel de base calculé en a) (pour les revenus d'allocation d'aide à l'emploi) ou en b) (pour les revenus de travail), soit 514 \$* pour l'occupant 1 et 573 \$* pour les occupants 1 et 2. (2016-10-01)</p> <p>* Ces montants sont indexés au 1^{er} mars de chaque année.</p>		
Activation de la protection	<p>Seul l'occupant 1 peut demander d'activer la mesure de protection, à la condition que celui-ci était partie au bail de l'année précédente. La demande du loyer protégé doit être faite par écrit, signée par l'occupant 1 et conservée au dossier pour toute la période pendant laquelle il sera locataire de l'organisme. Le locataire doit être informé de l'impact de sa décision, car cette mesure ne peut être faite qu'une seule fois par personne.</p> <p>Une fois le loyer protégé calculé, s'il respecte les règles énumérées ci-dessus et qu'il est inférieur au loyer mensuel de base déterminé en a) ou b), le loyer protégé devient le loyer mensuel de base qu'il faut comparer au loyer minimum de base (voir détermination du loyer minimum de base plus loin dans ce chapitre).</p>		
Durée de la protection	<p>L'application du loyer protégé, calculé selon les règles énumérées précédemment, ne peut excéder trois périodes de baux consécutives suivant la date à laquelle la demande a pris effet. Ces périodes sont généralement de 12 mois chacune. Toutefois, dans le cas d'un nouveau locataire dont le premier bail est d'une durée de moins de 12 mois, les règles relatives au calcul du loyer protégé s'appliquent pour les quatre périodes de baux consécutives calculées à partir de la date où la demande a pris effet.</p>		

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	5
<p>2. Détermination du loyer mensuel minimum de base</p> <p>Afin de déterminer le loyer minimum de base, le gestionnaire doit connaître :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nombre d'adultes et d'enfants qui habitent le logement; • la source des revenus de l'occupant 1 et de l'occupant 2, s'il y a lieu : <ul style="list-style-type: none"> – lorsque l'occupant 1 et l'occupant 2, le cas échéant, ont des enfants et qu'ils reçoivent des revenus du Programme d'aide sociale et du Programme de solidarité sociale, le gestionnaire doit connaître le type de prestations reçues au moment de la conclusion du bail, de sa reconduction ou lorsque le locataire demande une réduction de loyer, selon le cas. <p>Il appartient au locataire de fournir, à la demande de l'organisme, une attestation délivrée par le Centre local d'emploi (CLE) qui précise le type de prestations. Dans le but d'aider le locataire dans cette quête d'information, des formulaires ont été élaborés par la SHQ. Vous pouvez vous en procurer en utilisant la démarche habituelle.</p>			

Principe de base

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	6
<p>Le tableau suivant illustre les loyers minimums de base. Les montants qui y figurent sont indexés au 1^{er} mars de chaque année.</p>			
L'OCCUPANT OU LES OCCUPANTS SONT PRESTATAIRES DE L'ASSISTANCE-EMPLOI			
SANS ENFANT			
Nombre d'occupants	Loyer minimum		
1 adulte	154,00 \$		
2 adultes et plus	238,75 \$		
AVEC ENFANTS			
OCCUPANT 1 ET OCCUPANT 2, S'IL Y A LIEU, SONT SANS CONTRAINTE À L'EMPLOI			
Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus	
1 adulte	215,25 \$	245,50 \$	
2 adultes et plus	269,00 \$	293,00 \$	
OCCUPANT 1 ET OCCUPANT 2, S'IL Y A LIEU, ONT DES CONTRAINTES TEMPORAIRES À L'EMPLOI			
Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus	
1 adulte	248,00 \$	278,25 \$	
2 adultes et plus	325,25 \$	349,25 \$	
UN DES OCCUPANTS EST SANS CONTRAINTE ET L'AUTRE A DES CONTRAINTES TEMPORAIRES À L'EMPLOI			
Nombre d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus	
2 adultes et plus	298,75 \$	322,75 \$	
UN DES OCCUPANTS A DES CONTRAINTES SÉVÈRES À L'EMPLOI			
Nombres d'adultes	1 enfant	2 enfants et plus	
1 adulte	293,25 \$	324,50 \$	
2 adultes et plus	382,00 \$	406,75 \$	
AU MOINS UN DES OCCUPANTS EST NON PRESTATAIRE DE L'ASSISTANCE-EMPLOI			
Nombre d'adultes	Nombre d'enfants		
	0	1	2 et +
1 adulte	154,00 \$	215,25 \$	245,50 \$
2 adultes et plus	238,75 \$	269,00 \$	293,00 \$
(2016-10-01)			
Exemple 1:			
<ul style="list-style-type: none"> L'occupant 1 et l'occupant 2 ont 2 enfants à charge et touchent une prestation avec contraintes temporaires à l'emploi. Le loyer minimum de base est donc de 349,25 \$ par mois. 			
(2016-10-01)			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	7
<p>Exemple 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> L'occupant 1 travaille et l'occupant 2 reçoit une prestation avec contraintes temporaires à l'emploi. Ils ont 2 enfants à charge. Le loyer minimum de base est donc de 322,75 \$ par mois, car au moins un des occupants est non prestataire des programmes d'aide sociale et de solidarité sociale. (2016-10-01) <p>Rappels nécessaires à l'établissement du loyer minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les personnes de 18 ans sont considérées comme des adultes. Elles sont éligibles à une prestation du Programme d'aide sociale et du Programme de solidarité sociale sauf si elles sont étudiantes à temps plein (voir la définition d'enfant à charge au sujet 2 du présent chapitre). Un enfant est considéré comme enfant à charge sauf s'il est majeur et non étudiant à temps plein. La prestation que reçoit l'adulte tient compte des besoins de l'enfant à charge. Les enfants pris en charge par une famille d'accueil sont considérés comme des enfants à charge dans la détermination du loyer minimum. <p>Exceptionnellement, afin d'assurer une certaine équité du coût du loyer des familles d'accueil et des résidences d'accueil, les adultes hébergés en résidence d'accueil seront considérés comme des enfants à charge dans l'établissement du loyer mensuel minimum de base. À titre d'exemple, le loyer mensuel minimum de base de la personne ayant été reconnue comme résidence d'accueil et hébergeant un adulte sera de 248 \$. En effet, cette personne est reconnue comme étant en contraintes temporaires à l'emploi et nous considérons l'adulte hébergé comme un enfant à charge malgré que cette disposition n'apparaisse pas au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. On remarque également que rien ne figure concernant les revenus des adultes hébergés, mais nous ne les considérons pas dans l'établissement des revenus considérés. (2016-10-01)</p> <p>La mesure transitoire prévue à l'article 25 n'a plus d'effet depuis le 1^{er} janvier 2005.</p>			

Rappels
nécessaires

Exception
résidence
d'accueil

Mesure
transitoire
(article 25)

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	8
Contribution des personnes indépendantes	<p>Contribution des personnes indépendantes autres que l'occupant 1 et l'occupant 2</p> <p>S'il y a lieu, une contribution mensuelle qui est fonction de la présence de personnes indépendantes à l'intérieur du ménage, autres que l'occupant 1 et l'occupant 2, vient s'ajouter au loyer de base.</p> <p>Le montant fixé à titre de contribution forfaitaire au loyer correspond à 25 % du revenu de la personne indépendante jusqu'à concurrence de 84,75 \$. Ce montant est indexé au 1^{er} mars de chaque année. La SHQ vous informera de ces ajustements chaque année. Il est à noter que la déduction de 10 % sur les revenus de travail, ainsi que l'abattement de 2 %, ne sont pas applicables aux personnes indépendantes. (2016-10-01)</p>		
Éléments inclus au loyer de base	<p>ÉLÉMENTS INCLUS DANS LE LOYER DE BASE</p> <p>Le loyer mensuel de base d'un logement à loyer modique comprend les éléments suivants (article 9 du règlement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le chauffage; • l'eau chaude; • les taxes afférentes au logement (municipales et scolaires). 		
Appareils ménagers	<p>Il comprend aussi la fourniture d'une cuisinière et d'un réfrigérateur aux locataires en place au 31 décembre 1984 ou, dans le cas d'un bail en vigueur après cette date, si l'espace prévu dans ce logement ne permet pas d'installer une cuisinière et un réfrigérateur de 765 millimètres de largeur chacun.</p>		
Électricité Maison de chambres	<p>Dans le cas d'une personne résidant dans une maison de chambres qui comprend au moins 4 chambres louées ou offertes en location, le loyer de base comprend aussi l'électricité en plus des services énumérés au premier alinéa (article 9 du règlement).</p>		
Particularités PSL – Services inclus ou exclus au bail	<p>Pour les logements subventionnés dans le cadre du programme Supplément au loyer, le calcul du loyer de base doit tenir compte des services inclus ou exclus au bail; ainsi, dans certains cas, il faut ajouter ou soustraire des montants forfaitaires selon que le service est inclus ou exclu dans le bail conclu entre le propriétaire privé et le locataire. Ce calcul permet de ramener le loyer de base du locataire à un loyer semblable à celui d'une habitation à loyer modique.</p>		

Chapitre																	
Les conditions de location des logements subventionnés																	
Sujet	Chapitre	Sujet	Page														
Détermination du loyer de base	D	6	9														
<p align="center">CHARGES ADDITIONNELLES ET DÉDUCTIONS</p> <p>Électricité domestique</p> <p>Électricité incluse au bail</p> <p>Lorsque le coût de l'électricité domestique est inclus au bail, des frais mensuels doivent être ajoutés au loyer de base du ménage.</p> <p>Tarifs d'électricité domestique</p> <p>Les frais pour la consommation d'électricité domestique sont fixés selon le tableau suivant. Ils sont de 33,25 \$ pour un studio et de 37,65 \$ pour un logement d'une chambre à coucher; ils sont majorés de 4,40 \$ pour chaque chambre additionnelle. (2016-10-01)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Tarification pour 2016-2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Studio</td> <td>33,25 \$</td> </tr> <tr> <td>1 c.c.</td> <td>37,65 \$</td> </tr> <tr> <td>2 c.c.</td> <td>42,05 \$</td> </tr> <tr> <td>3 c.c.</td> <td>46,45 \$</td> </tr> <tr> <td>4 c.c.</td> <td>50,85 \$</td> </tr> <tr> <td>5 c.c.</td> <td>55,25 \$</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">(2016-10-01)</p> <p>Ces tarifs sont majorés le 1^{er} mars de chaque année en accord avec les augmentations établies par Hydro-Québec durant l'année précédente. La SHQ vous informera de ces ajustements chaque année.</p> <p>Électricité non incluse au bail</p> <p>Si le coût de l'électricité domestique n'est pas inclus au bail, aucune déduction ou ajout au loyer de base ne doit être effectué. Le locataire paiera sa facture d'électricité domestique directement à Hydro-Québec.</p> <p>Climatiseur</p> <p>Climatiseur inclus au bail</p> <p>Lorsque le coût d'utilisation d'un climatiseur est inclus au bail, des frais mensuels doivent être ajoutés au loyer de base du ménage.</p> <p>Frais / climatiseur</p> <p>À compter du mois où le climatiseur est installé, des frais de 5 \$ par mois (60 \$ par année) sont ajoutés au loyer et ce, peu importe la période d'utilisation de l'appareil. Le locataire doit au préalable avoir obtenu l'autorisation du locateur pour utiliser un tel appareil dans son logement, en vertu des directives émises par la SHQ à cet effet.</p> <p>S'il y a plus d'un appareil, cette tarification s'applique à chacun des appareils.</p>				Tarification pour 2016-2017		Studio	33,25 \$	1 c.c.	37,65 \$	2 c.c.	42,05 \$	3 c.c.	46,45 \$	4 c.c.	50,85 \$	5 c.c.	55,25 \$
Tarification pour 2016-2017																	
Studio	33,25 \$																
1 c.c.	37,65 \$																
2 c.c.	42,05 \$																
3 c.c.	46,45 \$																
4 c.c.	50,85 \$																
5 c.c.	55,25 \$																

Chapitre																				
Les conditions de location des logements subventionnés																				
Sujet	Chapitre	Sujet	Page																	
Détermination du loyer de base	D	6	10																	
Climatiseur non inclus au bail	<p>Si le coût d'utilisation d'un climatiseur n'est pas inclus au bail, aucune déduction ou ajout au loyer de base ne doit être effectué.</p>																			
Stationnement inclus dans le loyer	<p>Stationnement</p> <p>Le stationnement est un service qui peut être offert par le propriétaire et le locataire peut s'en prévaloir ou non. Si le locataire se voit octroyer un espace de stationnement, les frais inhérents à son utilisation, fixés par le propriétaire, devront être entièrement à la charge du locataire.</p> <p>Lorsque le coût du stationnement est inclus dans le loyer inscrit au bail et qu'il est difficile d'identifier la portion du loyer relative au stationnement, des frais mensuels forfaitaires doivent être ajoutés au loyer de base du ménage subventionné. Ces frais doivent être ajoutés même si le locataire ne dispose pas d'une voiture ou s'il affirme ne pas vouloir de stationnement.</p>																			
Frais de stationnement	<p>Les frais mensuels sont fixés selon le tableau suivant :</p> <table border="1" data-bbox="488 1129 1352 1444"> <thead> <tr> <th colspan="3">Tarification des stationnements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Premier stationnement</td> <td>Extérieur sans prise</td> <td>5 \$</td> </tr> <tr> <td>Extérieur avec prise</td> <td>10 \$</td> </tr> <tr> <td>Intérieur</td> <td>20 \$</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Stationnement additionnel</td> <td>Extérieur sans prise</td> <td>20 \$</td> </tr> <tr> <td>Extérieur avec prise</td> <td>30 \$</td> </tr> <tr> <td>Intérieur</td> <td>50 \$</td> </tr> </tbody> </table>			Tarification des stationnements			Premier stationnement	Extérieur sans prise	5 \$	Extérieur avec prise	10 \$	Intérieur	20 \$	Stationnement additionnel	Extérieur sans prise	20 \$	Extérieur avec prise	30 \$	Intérieur	50 \$
Tarification des stationnements																				
Premier stationnement	Extérieur sans prise	5 \$																		
	Extérieur avec prise	10 \$																		
	Intérieur	20 \$																		
Stationnement additionnel	Extérieur sans prise	20 \$																		
	Extérieur avec prise	30 \$																		
	Intérieur	50 \$																		
	<p>Dans tous les cas, le coût du 2^e stationnement n'inclut pas celui du 1^{er} stationnement.</p>																			
	<p>Appareils ménagers et meubles</p> <p>Lorsque le propriétaire d'un logement offre au locataire la possibilité de louer un réfrigérateur, une cuisinière ou des meubles, le locataire peut s'en prévaloir ou non. La SHQ ne subventionne pas la location de ces appareils et meubles. Cependant, aucune charge additionnelle ne peut être imposée au locataire lorsque les coûts de location de ces appareils ou meubles sont inclus dans le bail.</p> <p>Ainsi, la location de ces appareils devrait faire l'objet d'une entente distincte entre le locataire et le propriétaire.</p> <p style="text-align: right;">(2015-04-01)</p>																			

Chapitre																				
Les conditions de location des logements subventionnés																				
Sujet	Chapitre	Sujet	Page																	
Détermination du loyer de base	D	6	11																	
<p>Exceptionnellement, il se peut que la fourniture d'appareils ménagers doive être comprise dans le loyer de base du locataire. Cette mesure, prévue dans la réglementation, s'applique lorsque les locataires subventionnés répondent à l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> leur loyer au bail inclut la fourniture d'appareils ménagers consécutivement depuis 1984; l'espace prévu dans le logement ne permet pas d'installer une cuisinière et un réfrigérateur standards (765 millimètres de largeur chacun). <p>Si le locateur fait défaut de fournir lesdits appareils aux locataires remplissant les conditions précédentes, le loyer mensuel de base devra être réduit d'un montant mensuel égal à 1,50 \$ par appareil.</p> <p>Cette mesure ne s'applique pas si elle a pour effet de réduire le loyer de base à un niveau inférieur au loyer minimum correspondant à la catégorie de ménage en cause.</p> <p>Chauffage</p> <p>Chauffage inclus au bail Lorsque le coût du chauffage est inclus au bail, aucuns frais ne doivent être ajoutés au loyer de base du ménage.</p> <p>Chauffage non inclus au bail Si le coût du chauffage n'est pas inclus au bail, un montant forfaitaire doit être soustrait du loyer de base. Le montant est déterminé en fonction de la typologie du logement, selon le tableau suivant :</p> <table border="1" data-bbox="453 1465 1411 1581"> <thead> <tr> <th colspan="5">Montants à soustraire (s'il y a lieu)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Studio</th> <th>1 c.c.</th> <th>2 c.c.</th> <th>3 c.c.</th> <th>4c.c. et +</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chauffage</td> <td>56,40 \$</td> <td>56,40 \$</td> <td>61,40 \$</td> <td>66,60 \$</td> <td>81,95 \$</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(2016-10-01)</p> <p>Ces montants sont indexés au 1^{er} mars de chaque année. La SHQ vous informera des nouveaux montants chaque année.</p> <p>Eau chaude</p> <p>Eau chaude incluse au bail Lorsque le coût de l'eau chaude est inclus au bail, aucuns frais ne doivent être ajoutés au loyer de base du ménage.</p>				Montants à soustraire (s'il y a lieu)						Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4c.c. et +	Chauffage	56,40 \$	56,40 \$	61,40 \$	66,60 \$	81,95 \$
Montants à soustraire (s'il y a lieu)																				
	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4c.c. et +															
Chauffage	56,40 \$	56,40 \$	61,40 \$	66,60 \$	81,95 \$															

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre																																																		
Les conditions de location des logements subventionnés																																																		
Sujet	Chapitre	Sujet	Page																																															
Détermination du loyer de base	D	6	12																																															
<p>Si le coût de l'eau chaude n'est pas inclus au bail, un montant forfaitaire doit être soustrait du loyer de base. Le montant est déterminé en fonction de la typologie du logement, selon le tableau suivant :</p> <table border="1" data-bbox="456 632 1412 745"> <thead> <tr> <th colspan="6">Montants à soustraire (s'il y a lieu)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Studio</th> <th>1 c.c.</th> <th>2 c.c.</th> <th>3 c.c.</th> <th>4c.c. et +</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eau chaude</td> <td>11,50 \$</td> <td>11,50 \$</td> <td>12,65 \$</td> <td>13,90 \$</td> <td>15,45 \$</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(2016-10-01)</p> <p>Ces montants sont indexés au 1^{er} mars de chaque année. La SHQ vous informera des nouveaux montants chaque année.</p> <p>Taxes</p> <p>Lorsque les taxes d'eau et de cueillette des ordures sont incluses au bail, aucuns frais ne doivent être ajoutés au loyer de base du ménage.</p> <p>Si les taxes d'eau et de cueillette des ordures ne sont pas incluses au bail, elles doivent être soustraites du loyer de base. Le montant mensuel à soustraire est obtenu en divisant par 12 le montant annuel des taxes de l'année antérieure.</p> <p style="text-align: center;">Tableau synthèse – Charges additionnelles et déductions</p> <table border="1" data-bbox="412 1270 1437 1948"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Service</th> <th colspan="2">Incidence sur le calcul du loyer de base</th> </tr> <tr> <th>Si inclus au bail</th> <th>Si non inclus au bail</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Électricité domestique</td> <td>Charge additionnelle</td> <td>Aucune</td> </tr> <tr> <td>Climatiseur</td> <td>Charge additionnelle</td> <td>Aucune</td> </tr> <tr> <td>Stationnement</td> <td>Charge additionnelle</td> <td>Aucune</td> </tr> <tr> <td>Appareils ménagers (bail signé après le 31 décembre 1984)</td> <td>Aucune</td> <td>Aucune</td> </tr> <tr> <td>Appareils ménagers (bail en vigueur au 31 décembre 1984)</td> <td>Aucune</td> <td>Déduction¹</td> </tr> <tr> <td>Chauffage</td> <td>Aucune</td> <td>Déduction</td> </tr> <tr> <td>Eau chaude</td> <td>Aucune</td> <td>Déduction</td> </tr> <tr> <td>Taxes</td> <td>Aucune</td> <td>Déduction</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Dans les cas où le locateur fait défaut de fournir les appareils au locataire</p>				Montants à soustraire (s'il y a lieu)							Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4c.c. et +	Eau chaude	11,50 \$	11,50 \$	12,65 \$	13,90 \$	15,45 \$	Service	Incidence sur le calcul du loyer de base		Si inclus au bail	Si non inclus au bail	Électricité domestique	Charge additionnelle	Aucune	Climatiseur	Charge additionnelle	Aucune	Stationnement	Charge additionnelle	Aucune	Appareils ménagers (bail signé après le 31 décembre 1984)	Aucune	Aucune	Appareils ménagers (bail en vigueur au 31 décembre 1984)	Aucune	Déduction ¹	Chauffage	Aucune	Déduction	Eau chaude	Aucune	Déduction	Taxes	Aucune	Déduction
Montants à soustraire (s'il y a lieu)																																																		
	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4c.c. et +																																													
Eau chaude	11,50 \$	11,50 \$	12,65 \$	13,90 \$	15,45 \$																																													
Service	Incidence sur le calcul du loyer de base																																																	
	Si inclus au bail	Si non inclus au bail																																																
Électricité domestique	Charge additionnelle	Aucune																																																
Climatiseur	Charge additionnelle	Aucune																																																
Stationnement	Charge additionnelle	Aucune																																																
Appareils ménagers (bail signé après le 31 décembre 1984)	Aucune	Aucune																																																
Appareils ménagers (bail en vigueur au 31 décembre 1984)	Aucune	Déduction ¹																																																
Chauffage	Aucune	Déduction																																																
Eau chaude	Aucune	Déduction																																																
Taxes	Aucune	Déduction																																																

Eau chaude non
incluse au bail

Taxes incluses au
bail

Taxes non
incluses au bail

Chapitre												
Les conditions de location des logements subventionnés												
Sujet	Chapitre	Sujet	Page									
Détermination du loyer de base	D	6	13									
<p>Services supplémentaires rendus par l'organisme</p> <p>Si l'organisme rend aux locataires des services supplémentaires à ceux prévus au règlement, tel un service de repas, le coût de ces services supplémentaires peut être ajouté au loyer mensuel de base. Aucun service supplémentaire ne peut toutefois être ajouté au loyer mensuel de base sans l'autorisation de la SHQ.</p> <p>FRAIS INHÉRENTS AU STATUT DE NON-MEMBRE (POUR LES COOPÉRATIVES)</p> <p>Règle générale, le locataire habitant une coopérative et qui n'en est pas membre doit assumer les frais inhérents à son statut de non-membre. Ces frais correspondent au rabais de membre normalement consenti et spécifié au moment de la conclusion du bail.</p> <p>Cependant, lorsqu'il s'agit d'un locataire qui bénéficie d'une subvention, c'est-à-dire dont la part de loyer est calculée conformément au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, les frais inhérents à son statut de non-membre ne peuvent excéder 10 % de la contribution mensuelle de base à laquelle on aura ajouté les autres charges mensuelles prévues au règlement, et ce, même si le rabais de membre convenu lors de la conclusion du bail s'avérait supérieur. Ainsi, s'il devient non-membre, les frais que le locataire déboursa en sus de sa part ou encore du coût de son loyer représenteront un maximum de 10 % de la contribution mensuelle de base, des contributions pour personnes indépendantes et des autres charges additionnelles prévues au règlement, soit le loyer calculé avant toutes déductions.</p> <p>Il convient de préciser que le montant de supplément au loyer versé à la coopérative pour ce logement ne se verra en aucun temps modifié lorsque cette mesure sera utilisée par les coopératives. Le rabais de membre considéré par la SHQ pour les locataires subventionnés, sera le même que celui consenti à tous les membres de la coopérative. C'est ce montant que la SHQ considèrera dans la détermination du loyer reconnu pour fins de subvention du supplément au loyer.</p> <p>LOYER TOTAL À PAYER</p> <p>Le loyer mensuel total se résume par l'équation suivante :</p> <table style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Loyer mensuel de base</td> <td style="padding: 0 10px;">+</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Contribution des personnes indépendantes</td> <td style="padding: 0 10px;">+</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Charges additionnelles</td> <td style="padding: 0 10px;">-</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Déductions</td> <td style="padding: 0 10px;">=</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Loyer mensuel total à payer</td> </tr> </table>				Loyer mensuel de base	+	Contribution des personnes indépendantes	+	Charges additionnelles	-	Déductions	=	Loyer mensuel total à payer
Loyer mensuel de base	+	Contribution des personnes indépendantes	+	Charges additionnelles	-	Déductions	=	Loyer mensuel total à payer				

Services supplémentaires

Statut de non-membre

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	14
<p>INDEXATION AUTOMATIQUE DU LOYER DE BASE (ARTICLE 19)</p> <p>Lors de la reconduction du bail, l'organisme peut indexer les revenus ou encore le loyer de base paraissant au bail précédent pour les ménages ayant une composition de ménage ainsi que des revenus stables. Cette modalité administrative permet ainsi d'éviter de demander à ces ménages les pièces justifiant les revenus de l'année précédente. Les revenus ou encore le loyer de base sont indexés d'un pourcentage correspondant à celui consenti aux prestations de l'année précédente par les autorités compétentes. L'indexation automatique ne peut excéder trois années consécutives et ne vise que les revenus définis ultérieurement. Au terme de ces trois années, les pièces justificatives doivent à nouveau être demandées par le locateur pour des fins de vérification. Le loyer de base sera établi, pour cette année, à partir de ses preuves. L'indexation pourra encore une fois être utilisée, pour les années subséquentes, pour d'autres périodes ne dépassant pas trois années.</p> <p>Cette indexation est possible lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aucun changement n'est survenu dans la composition du ménage depuis le dernier bail; • le ménage n'a aucun nouveau revenu et n'a subi aucune baisse de revenu depuis le dernier bail; • il n'y a pas d'enfant à charge ou de personne indépendante dans le ménage. <p>Sources de revenus qu'il est possible d'indexer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pension de la Sécurité de la vieillesse et supplément au revenu garanti maximal; • prestations du Programme d'aide sociale versées à une personne âgée de 55 ans et plus en contraintes temporaires à l'emploi; • prestations du Programme de solidarité sociale versées à une personne avec contraintes sévères à l'emploi; • rente de retraite ou rente de conjoint survivant ou d'invalidité en vertu de la Loi sur le régime de rentes du Québec versée à une personne âgée de 65 ans ou plus. <p>Voici les taux d'indexation applicables pour l'année 2016, par type de revenus :</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre													
Les conditions de location des logements subventionnés													
Sujet	Chapitre	Sujet	Page										
Détermination du loyer de base	D	6	15										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TYPE DE REVENUS</th> <th>TAUX D'INDEXATION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pension de Sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti maximal</td> <td>1,65 %</td> </tr> <tr> <td>Allocation pour contraintes temporaires à l'emploi (lorsque versée à une personne de 55 ans ou plus)</td> <td>1,06 %</td> </tr> <tr> <td>Allocation pour contraintes sévères à l'emploi</td> <td>1,06 %</td> </tr> <tr> <td>Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)</td> <td>1,8 %</td> </tr> </tbody> </table>				TYPE DE REVENUS	TAUX D'INDEXATION	Pension de Sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti maximal	1,65 %	Allocation pour contraintes temporaires à l'emploi (lorsque versée à une personne de 55 ans ou plus)	1,06 %	Allocation pour contraintes sévères à l'emploi	1,06 %	Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)	1,8 %
TYPE DE REVENUS	TAUX D'INDEXATION												
Pension de Sécurité de la vieillesse et supplément de revenu garanti maximal	1,65 %												
Allocation pour contraintes temporaires à l'emploi (lorsque versée à une personne de 55 ans ou plus)	1,06 %												
Allocation pour contraintes sévères à l'emploi	1,06 %												
Rente de retraite ou rente de conjoint survivant (lorsque versée à une personne de 65 ans ou plus)	1,8 %												
(2016-10-01)													
<p>L'organisme doit faire parvenir l'avis de modification du loyer ou la demande de renseignements pour la détermination du loyer dans les délais prescrits et demander au locataire de lui faire connaître son intention de renouveler le bail ou non. Dans l'éventualité où le locataire désire renouveler son bail, l'organisme procède à l'indexation du loyer.</p> <p>Il faut toutefois s'assurer que ce montant soit égal ou supérieur au loyer minimum de base prévu au Règlement.</p> <p>Voici un exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dame prestataire <i>du Programme de solidarité sociale</i> en contraintes sévères à l'emploi. En 2015, son loyer de base mensuel était de 200 \$. Le taux d'indexation applicable en 2016 est de 1,06 %. (2016-10-01) • Pour reconduire le bail, le locateur indexe le loyer de base de l'année antérieure de 1,06 % (200,00 \$ x 1,0106 = 202,12 \$). • Au montant obtenu, il ajoutera les charges mensuelles requises. 													
Arrondissement	<p>Le loyer mensuel total doit être arrondi au dollar près (exemples : 211,55 \$ s'arrondit à 212 \$ et 211,43 \$ s'arrondit à 211 \$).</p> <p>Le résultat ainsi obtenu sera le loyer mensuel total à payer par le locataire.</p>												
<p>EXEMPLES DE CALCUL DU LOYER MENSUEL DE BASE OU TOTAL À PAYER</p>													

Revenus du
Programme d'aide
sociale et du
Programme de
solidarité sociale

Revenus
d'allocations
d'aide à l'emploi

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	16
<p>Exemple 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Couple avec deux enfants recevant des prestations <i>du Programme de solidarité sociale</i> et présentant des contraintes sévères à l'emploi. Au cours de l'année précédant la date du début du bail, ils ont touché la somme de 6 433,50 \$ chacun. <ol style="list-style-type: none"> Revenu mensuel considéré Occupant 1 : 6 433,50 \$ / 12 = 536,13 \$ Occupant 2 : 6 433,50 \$ / 12 = 536,13 \$ Taux d'effort 536,13 \$ x 25 % = 134,03 \$ 536,13 \$ x 25 % = <u>134,03 \$</u> Total : 268,06 \$ Loyer de base 268,06 \$ Loyer minimum de base (voir tableau) 406,75 \$ (2016-10-01) <p>Comme le loyer mensuel de base correspond au plus haut des deux loyers ci-dessus, le loyer mensuel de base sera égal à 406,75 \$ auquel on devra ajouter certaines charges (électricité, stationnement, etc.). (2016-10-01)</p> <p>Exemple 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dame ayant 2 enfants à charge et recevant des allocations d'aide à l'emploi d'Emploi-Québec. Au cours de l'année précédant la date de début du bail, elle a reçu 9 000 \$ d'allocations d'aide à l'emploi. <p>Le loyer de base s'établit ainsi :</p> <ol style="list-style-type: none"> Revenu mensuel considéré (9 000,00 \$ - 1 560,00 \$) / 12 = 620,00 \$ <p>On a déduit les premiers 1 560,00 \$ du revenu d'allocations d'aide à l'emploi, tel que spécifié à l'article 2, par. 13^o du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.</p> <ol style="list-style-type: none"> Taux d'effort 620,00 \$ x 25 % : 155,00 \$ 			

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	17
<p>3. Loyer minimum de base (voir tableau) <i>245,50 \$ (2016-10-01)</i></p> <p>Comme le loyer mensuel de base correspond au plus haut des deux loyers ci-dessus, le loyer mensuel de base sera égal à <i>245,50 \$</i> auquel on devra ajouter certains éléments et charges additionnelles. <i>(2016-10-01)</i></p> <p>Exemple 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Couple de travailleurs avec un enfant à charge. Au cours de l'année précédant le début du bail, ils ont gagné respectivement 8 000 \$ et 9 000 \$. L'an dernier, leur loyer mensuel de base était de 290 \$. <p>Le loyer de base s'établit ainsi :</p> <p>1. Revenu mensuel considéré Occupant 1 : $(8\ 000,00 \\$ \times 90 \% *) = 7\ 200,00 \\$ / 12 = 600,00 \\$ Occupant 2 : $(9\ 000,00 \\$ \times 90 \% *) = 8\ 100,00 \\$ / 12 = 675,00 \\$ * La déduction de 10 % est appliquée sur les revenus de travail.</p> <p>2. Taux d'effort $600,00 \\$ \times 25 \% = 150,00 \\$ $675,00 \\$ \times 25 \% = \underline{168,75 \\$}$ Total : $318,75 \\$</p> <p>3. Abattement $7\ 200,00 \\$ \times 2 \% = 144,00 \\$ $8\ 100,00 \\$ \times 2 \% = \underline{162,00 \\$}$ Total : $306,00 \\$ L'abattement est de 2 % des revenus de travail annuels après la déduction de 10 %. Cependant, il ne peut excéder 30 \$ par mois. Dans cet exemple, comme le résultat obtenu (306 \$) est supérieur à 30 \$, l'abattement mensuel sera de 30 \$ par mois.</p> <p>4. Loyer de base $318,75 \\$ - 30,00 \\$ = 288,75 \\$</p> <p>5. Loyer minimum de base (voir tableau) <i>269,00 \$ (2016-10-01)</i></p> <p>Le loyer mensuel de base correspond au plus élevé des deux loyers ci-dessus; il sera donc égal à 288,75 \$.</p>			

Revenus de
travail
Abattement

Loyer protégé

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	18
<p>Exemple 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Couple avec un enfant à charge. Les occupants 1 et 2 étaient prestataires du Programme d'aide sociale et du Programme de solidarité sociale et sont retournés sur le marché du travail. Au cours de l'année précédant la date du début du bail, ils ont touché des revenus de travail de 10 000 \$ chacun. Leur loyer antérieur était de 243,50 \$. Ce ménage demande l'application de la mesure de protection du loyer de base (loyer protégé). <ol style="list-style-type: none"> Revenu mensuel considéré Occupant 1 : $(10\,000,00 \\$ \times 90 \% *) = 9\,000,00 \\$ / 12 = 750,00 \\$ Occupant 2 : $(10\,000,00 \\$ \times 90 \% *) = 9\,000,00 \\$ / 12 = 750,00 \\$ * La déduction de 10 % s'applique sur les revenus de travail. Taux d'effort $750,00 \\$ \times 25 \% = 187,50 \\$ $750,00 \\$ \times 25 \% = \underline{187,50 \\$}$ Total : 375,00 \$ Abattement $9\,000,00 \\$ \times 2 \% = 180,00 \\$ $9\,000,00 \\$ \times 2 \% = \underline{180,00 \\$}$ Total : 360,00 \$ L'abattement est de 2 % des revenus de travail annuels après la déduction de 10 %. Cependant, il ne peut excéder 30 \$ par mois. Dans cet exemple, comme le résultat obtenu (360 \$) est supérieur à 30 \$, l'abattement mensuel sera de 30 \$ par mois. Loyer de base $375,00 \\$ - 30,00 \\$ = 345,00 \\$ Loyer minimum de base (voir tableau) 269,00 \$ (2016-10-01) Le loyer mensuel de base correspond au plus élevé des deux loyers ci-dessus; il sera donc égal à 345,00 \$. 			

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Détermination du loyer de base	D	6	19
<p>6. Loyer de base moindre ou loyer protégé</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le loyer de l'année antérieure plus 50,00 \$ (loyer majoré) 243,50 \$ + 50,00 \$ = 293,50 \$ – Loyer de référence Le loyer de référence est de 514,00 \$ pour l'occupant 1 et 573,00 \$ pour les occupants 1 et 2. Dans le cas présent, le loyer de référence est de 573,00 \$ puisqu'il y a un occupant 1 et un occupant 2. (2016-10-01) – Le loyer de base moindre est le moins élevé des deux étapes précédentes. Il sera donc de 293,50 \$. <p>7. Activation de la mesure de protection</p> <p>À la demande de l'occupant 1, l'organisme peut activer la mesure de protection pour les travailleurs. Dans le présent exemple, le loyer mensuel de base considéré serait alors le plus bas de 293,50 \$ et 345,00 \$, soit 293,50 \$, qui représente le loyer majoré.</p> <p>Exemple 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une dame héberge 3 adultes et elle est reconnue par les Services sociaux comme opérant une résidence d'accueil. • Son ménage comprend 1 adulte prestataire <i>du Programme de solidarité sociale</i> en contraintes sévères et 2 autres <i>prestataires du Programme d'aide sociale</i> en contraintes temporaires. • La dame est reconnue comme étant en contraintes temporaires à l'emploi par <i>le Programme d'aide sociale</i> en raison du fait qu'elle opère une résidence d'accueil. Il en est de même lorsqu'une personne s'occupe d'une famille d'accueil. • Elle a reçu 7 064 \$ <i>du Programme d'aide sociale</i> et 20 000 \$ de l'établissement pour l'opération de sa résidence d'accueil. <p>1. Revenu mensuel considéré</p> <p>Occupant 1 : 7 064,00 \$ / 12 = 588,67 \$</p> <p>Seuls les revenus de l'occupant 1 sont considérés dans le calcul du loyer. Les revenus versés par l'établissement pour l'opération de la résidence d'accueil ou d'une famille d'accueil ne peuvent être considérés dans le calcul du revenu.</p>			

Famille /
résidence
d'accueil

Chapitre															
Les conditions de location des logements subventionnés															
Sujet	Chapitre	Sujet	Page												
Détermination du loyer de base	D	6	20												
<p>2. Taux d'effort $588,67 \\$ \times 25 \% = 147,17 \\$</p> <p>3. Loyer de base 147,17 \$</p> <p>4. Loyer minimum de base (voir tableau) : 278,25 \$ (2016-10-01)</p> <p>Les adultes habitant la résidence d'accueil sont considérés comme des personnes à la charge de l'occupant 1. Le loyer minimum de base est donc celui d'un adulte ayant des contraintes temporaires à l'emploi avec 2 enfants et plus, tout comme il le serait s'il s'agissait d'une famille d'accueil hébergeant 2 enfants et plus. En effet, aucune des personnes hébergées ne peut être désignée comme l'occupant 2 et aucune d'entre elles ne peut être signataire du bail.</p> <p>Comme le loyer mensuel de base correspond au plus haut des deux loyers ci-dessus, le loyer mensuel de base sera égal à 278,25 \$ auquel on devra ajouter certaines charges (électricité, stationnement, etc.). (2016-10-01)</p>															
<p>Exemple 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Trois personnes retraitées (il n'y a pas de couple) habitent un logement de trois chambres à coucher et ont comme unique revenu les prestations de la Sécurité de la vieillesse, soit 11 115,72 \$ chacune, et possèdent une automobile. <p>1. Revenu mensuel considéré</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Occupant 1 : 11 115,73 \$ / 12 =</td> <td style="text-align: right;">926,31 \$</td> </tr> <tr> <td>Occupant 2 : 11 115,73 \$ / 12 =</td> <td style="text-align: right;"><u>926,31 \$</u></td> </tr> <tr> <td>Total :</td> <td style="text-align: right;">1 852,62 \$</td> </tr> </table> <p>2. Taux d'effort</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Occupant 1 : 926,31 \$ x 25 % =</td> <td style="text-align: right;">231,58 \$</td> </tr> <tr> <td>Occupant 2 : 926,31 \$ x 25 % =</td> <td style="text-align: right;"><u>231,58 \$</u></td> </tr> <tr> <td>Total :</td> <td style="text-align: right;">463,16 \$</td> </tr> </table> <p>3. Loyer de base 463,16 \$</p>				Occupant 1 : 11 115,73 \$ / 12 =	926,31 \$	Occupant 2 : 11 115,73 \$ / 12 =	<u>926,31 \$</u>	Total :	1 852,62 \$	Occupant 1 : 926,31 \$ x 25 % =	231,58 \$	Occupant 2 : 926,31 \$ x 25 % =	<u>231,58 \$</u>	Total :	463,16 \$
Occupant 1 : 11 115,73 \$ / 12 =	926,31 \$														
Occupant 2 : 11 115,73 \$ / 12 =	<u>926,31 \$</u>														
Total :	1 852,62 \$														
Occupant 1 : 926,31 \$ x 25 % =	231,58 \$														
Occupant 2 : 926,31 \$ x 25 % =	<u>231,58 \$</u>														
Total :	463,16 \$														

Exemple de
cohabitation

Chapitre													
Les conditions de location des logements subventionnés													
Sujet	Chapitre	Sujet	Page										
Détermination du loyer de base	D	6	21										
<p>4. Loyer minimum de base (voir tableau) 238,75 \$ (2016-10-01) Comme le loyer mensuel de base correspond au plus haut des deux loyers ci-dessus, le loyer mensuel de base sera égal à 463,16 \$.</p> <p>5. Contribution des personnes indépendantes Occupant 3 : $926,31 \\$ \times 25 \% = 231,58 \\$ La contribution sera de 84,75 \$ pour l'occupant 3, soit le maximum pour une personne indépendante. (2016-10-01)</p> <p>6. Loyer mensuel total</p> <table> <tr> <td>Loyer de base</td> <td>463,16 \$</td> </tr> <tr> <td>Contribution personne indépendante :</td> <td>84,75 \$</td> </tr> <tr> <td>Électricité (3 c.c.)</td> <td>46,45 \$</td> </tr> <tr> <td>Stationnement</td> <td><u>10,00 \$</u></td> </tr> <tr> <td>Loyer mensuel total :</td> <td>604,36 \$</td> </tr> </table> <p>Le loyer mensuel total sera arrondi à 604 \$. (2016-10-01)</p> <p>Exemple 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestataire du <i>Programme d'aide sociale</i> sans contraintes à l'emploi ayant un enfant à charge. Cette personne habite un logement de deux chambres à coucher du programme Supplément au loyer dans une coopérative mais n'est pas membre de celle-ci. • Elle a reçu 5 868 \$ au cours de l'année précédant la date du début du bail. • Le loyer mensuel au bail conclu avec la coopérative est de 480 \$ et le rabais membre est de 100 \$. • Le chauffage est inclus au bail, mais l'eau chaude et l'électricité sont payées par le locataire. <p>1. Revenu mensuel considéré Occupant 1 : $5\,868,00\\$ / 12 = 489,00 \\$</p> <p>2. Taux d'effort $489,00\\$ \times 25 \% = 122,25 \\$</p> <p>3. Loyer de base 122,25 \$</p>				Loyer de base	463,16 \$	Contribution personne indépendante :	84,75 \$	Électricité (3 c.c.)	46,45 \$	Stationnement	<u>10,00 \$</u>	Loyer mensuel total :	604,36 \$
Loyer de base	463,16 \$												
Contribution personne indépendante :	84,75 \$												
Électricité (3 c.c.)	46,45 \$												
Stationnement	<u>10,00 \$</u>												
Loyer mensuel total :	604,36 \$												

Ménage non-
membre d'une
coopérative

Chapitre																		
Les conditions de location des logements subventionnés																		
Sujet	Chapitre	Sujet	Page															
Détermination du loyer de base	D	6	22															
<p>4. Loyer minimum de base (voir tableau)</p> <p>215,25 \$ (2016-10-01)</p> <p>Comme le loyer mensuel de base correspond au plus haut des deux loyers ci-dessus, le loyer mensuel de base sera égal à 215,25 \$.</p> <p style="text-align: right;">(2016-10-01)</p> <p>5. Contribution de base mensuelle</p> <p>Au montant de 215,25 \$ une déduction de 12,65 \$ par mois sera appliquée, car l'eau chaude n'est pas incluse au bail et les coûts s'y rapportant doivent être assumés par le locataire. (2016-10-01)</p> <p>La contribution de base mensuelle sera donc de 203 \$, soit l'arrondissement de 202,60 \$. (2016-10-01)</p> <p>6. Calcul des frais inhérents au statut de non-membre</p> <p>Le locataire est tenu d'assumer les frais inhérents à sa qualité de non-membre de la coopérative. Les frais inhérents au statut de non-membre ne peuvent excéder 10 % de la contribution calculée à l'étape précédente avant les déductions. Ils seront donc calculés ainsi : 215,25 \$ x 10 % = 21,53 \$. (2016-10-01)</p> <p>Les frais inhérents au statut de non-membre seront donc de 21,53 \$. (2016-10-01)</p> <p>7. Calcul de la subvention</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Loyer au bail</td> <td style="text-align: right;">480,00 \$</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rabais membre</td> <td style="text-align: right;"><u>100,00 \$</u> -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Loyer reconnu</td> <td style="text-align: right;">380,00 \$</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Part du ménage</i></td> <td style="text-align: right;"><u>203,00 \$</u> -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Subvention</td> <td style="text-align: right;">177,00 \$</td> <td style="text-align: right;">(2016-10-01)</td> </tr> </table> <p>Pour sa part, le locataire versera 224,53 \$ à la coopérative (soit 203,00 \$ pour la part du ménage et 21,53 \$ pour les frais inhérents au statut de non-membre). (2016-10-01)</p>				Loyer au bail	480,00 \$		Rabais membre	<u>100,00 \$</u> -		Loyer reconnu	380,00 \$		<i>Part du ménage</i>	<u>203,00 \$</u> -		Subvention	177,00 \$	(2016-10-01)
Loyer au bail	480,00 \$																	
Rabais membre	<u>100,00 \$</u> -																	
Loyer reconnu	380,00 \$																	
<i>Part du ménage</i>	<u>203,00 \$</u> -																	
Subvention	177,00 \$	(2016-10-01)																

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>EXEMPTION DE PAIEMENT DU LOYER</p> <p>Application</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>Preuves requises</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>RÉDUCTION DE LOYER EN COURS DE BAIL</p> <p>Conditions d'application</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"> • lorsque le ménage subit une baisse de revenus; ou • lorsque la composition du ménage change en cours de bail. <p>Demande écrite</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>Délai de l'organisme</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
Modifications au loyer	D	7	2
Calcul de la réduction	<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"> • déterminer la composition du ménage; • établir les revenus considérés présumés pour la période de réduction; • déterminer le nouveau loyer mensuel de base; et • établir le nouveau loyer mensuel total à payer. 		
Durée de la réduction	<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>		
Caractère de permanence	<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>		
Refus d'une réduction	<p>Une réduction de loyer n'est pas accordée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si le montant de la réduction est inférieur à 10 \$; • si le montant de la réduction est inférieur au loyer minimum correspondant à la catégorie du ménage; • pendant la période de réduction fixée par le locateur. <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
Modifications au loyer	D	7	3
Exception Abandon d'un 2^e stationnement	<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>		
Formulaire de réduction	<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>AJOUT D'OCCUPANTS EN COURS DE BAIL</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 sujet 9 du présent chapitre.).</p>		
Obligation d'informer le locateur	<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>EXEMPLES DE CALCUL DE RÉDUCTION DE LOYER</p>		
Exemples de calcul	<p>Voici maintenant des exemples de calcul de réduction de loyer :</p>		
Diminution du revenu	<p>Exemple 1 :</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
Modifications au loyer	D	7	4
<ul style="list-style-type: none"> 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. <i>(2016-10-01)</i> <ol style="list-style-type: none"> Revenu mensuel considéré : 664,00 \$ Taux d'effort : 664,00 \$ x 25 % = 166,00 \$ Loyer de base : 166,00 \$ Loyer minimum de base (voir tableau) : 215,25\$ <i>(2016-10-01)</i> <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. <i>(2016-10-01)</i></p> <p>Exemple 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 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. La personne restante touchera 793 \$ par mois. <ol style="list-style-type: none"> Revenu mensuel considéré : 793,00 \$ Taux d'effort : 793,00 \$ x 25 % = 198,25 \$ Loyer de base : 198,25 \$ Loyer minimum de base (voir tableau) : 154,00 \$ <i>(2016-10-01)</i> <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. <i>(2016-10-01)</i></p>			

Décès d'un locataire

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Le bail	D	8	1
Qui doit remplir le bail	<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>		
Bail obligatoire	<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>		
Formulaire Calcul de la subvention	<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>		
Partie I	<p>La partie I est divisée en plusieurs sections qui renferment les informations particulières à un bail :</p>		
Identification des parties	<ul style="list-style-type: none"> L'identification des parties <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>		
Description du logement loué	<ul style="list-style-type: none"> Description du logement loué <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
Le bail	D	8	2
Modalité de paiement du loyer	<ul style="list-style-type: none"> Le loyer et la durée du bail 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. 		
Calcul des subventions	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.		
Durée du bail	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.		
Date unique de renouvellement	<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^{er} 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"> avec un nouveau locataire; lorsqu'il s'agit d'une relocalisation. <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															
Les conditions de location des logements subventionnés															
Sujet	Chapitre	Sujet	Page												
Le bail	D	8	3												
<p>Durée du bail > 12 mois</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^{er} janvier 2016.</p> <p>La date de renouvellement des baux fixée par l'organisme est le 1^{er} 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^{er} janvier au 30 novembre 2016</td> <td>11</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>1^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2017</td> <td>12</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Nombre total de mois</td> <td>23</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Période de bail	Nombre de mois	Année civile considérée	1 ^{er} janvier au 30 novembre 2016	11	2015	1 ^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2017	12	2015	Nombre total de mois	23	
Période de bail	Nombre de mois	Année civile considérée													
1 ^{er} janvier au 30 novembre 2016	11	2015													
1 ^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2017	12	2015													
Nombre total de mois	23														
<p>Durée du bail < 12 mois</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^{er} septembre 2016.</p> <p>La date unique du renouvellement des baux fixée par l'organisme est le 1^{er} 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^{er} septembre 2016 au 30 juin 2017</td> <td>10</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Renouvellement : 1^{er} 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 ^{er} septembre 2016 au 30 juin 2017	10	2015	Renouvellement : 1 ^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018	12	2016			
Période de bail	Nombre de mois	Année civile considérée													
1 ^{er} septembre 2016 au 30 juin 2017	10	2015													
Renouvellement : 1 ^{er} 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
Le bail	D	8	4
Documents annexés	<ul style="list-style-type: none"> Les documents annexés <p>Le locateur doit spécifier que le formulaire sur le calcul détaillé du loyer fait partie intégrante du bail.</p>		
Signatures	<ul style="list-style-type: none"> Les signatures <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>		
Avis de résidence familiale	<ul style="list-style-type: none"> L'avis de résidence familiale <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>		
Partie II	<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>		
Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer	<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>		
Documents constituant le bail	<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>		
Premier bail	<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
Le bail	D	8	5
<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>Le formulaire <i>Feuille de calcul détaillé du loyer total à payer</i></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 logiciel sur le calcul informatisé du loyer ou de la subvention. Celui-ci est accessible à l'adresse : http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires.html.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Organismes</i> : 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. • <i>Offices d'habitation</i> : 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. <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"> • Identification de l'organisme <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"> • Identification du logement <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"> • Identification du ménage et des revenus 			

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
Le bail	D	8	7
Identification du ménage et des revenus	<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"> Détermination de la contribution au loyer 		
Calcul de la subvention	<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 sujet 6 du présent chapitre).</p> <ul style="list-style-type: none"> Loyer à payer et supplément au loyer 		
Part du ménage et supplément	<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"> Durée de la subvention du supplément au loyer 		
Durée de la subvention	<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^{er} juillet de chaque année. Par conséquent, la durée du bail pour le renouvellement du 1^{er} 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^{er} 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>		
Exception	<p></p>		
Signatures	<ul style="list-style-type: none"> Attestation et accord des parties <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>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Dispositions du Code civil du Québec	D	9	1
<p>CODE CIVIL DU QUÉBEC</p> <p>En matière de logement, le Code civil du Québec établit clairement le cadre légal nécessaire à l'harmonie des locataires et du locateur. Dans le but de vous aider dans votre gestion, voici les principaux articles se rapportant au louage tiré de ce manuel.</p> <p>Le logement à loyer modique</p> <p>Définition</p> <p>1984. Est à loyer modique le logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique dont est propriétaire ou administratrice la Société d'habitation du Québec ou une personne morale dont les coûts d'exploitation sont subventionnés en totalité ou en partie par la Société, ou le logement situé dans un autre immeuble, mais dont le loyer est déterminé conformément aux règlements de la Société.</p> <p>Est aussi à loyer modique le logement pour lequel la Société d'habitation du Québec convient de verser une somme à l'acquit du loyer, mais, en ce cas, les dispositions relatives au registre des demandes de location et à la liste d'admissibilité ne s'y appliquent pas lorsque le locataire est sélectionné par une association ayant la personnalité morale constituée à cette fin en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.</p> <p>La conclusion du bail</p> <p>Reconduction du bail</p> <p>1895. Le locateur est tenu, dans les dix jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement. Cet écrit fait partie du bail. Le bail ou l'écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement.</p> <p>Il est aussi tenu, lorsque le bail est reconduit et que les parties conviennent de le modifier, de remettre au locataire, avant le début de la reconduction, un écrit qui constate les modifications au bail initial.</p> <p>Le locataire ne peut, toutefois, demander la résiliation du bail si le locateur fait défaut de lui remettre l'exemplaire du bail ou de l'écrit prescrit.</p> <p>Le réajustement de loyer</p> <p>Clause au bail</p> <p>1906. Est sans effet, dans un bail à durée fixe de douze mois ou moins, la clause stipulant le réajustement du loyer en cours de bail.</p> <p>Est également sans effet, dans un bail dont la durée excède douze mois, la clause stipulant le réajustement du loyer au cours des douze premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de douze mois.</p> <p>Contestation</p> <p>1949. Lorsque le bail prévoit le réajustement du loyer, les parties peuvent s'adresser au tribunal pour contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement proposé ou convenu et fixer le loyer.</p> <p>La demande doit être faite dans le mois où le réajustement doit prendre effet.</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Dispositions du Code civil du Québec	D	9	2
Réduction de loyer	<p>1994. Le locateur est tenu, au cours du bail et à la demande d'un locataire qui a subi une diminution de revenu ou un changement dans la composition de son ménage, de réduire le loyer conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec; s'il refuse ou néglige de le faire, le locataire peut s'adresser au tribunal pour obtenir la réduction.</p> <p>Toutefois, si le revenu du locataire redevient égal ou supérieur à ce qu'il était, le loyer antérieur est rétabli; le locataire peut, dans le mois du rétablissement de loyer, s'adresser au tribunal pour contester ce rétablissement.</p>		
Droit personnel	<p>1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.</p>		
Relocalisation locataire	<p>1990. Le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois.</p> <p>Le locataire peut faire réviser cette décision par le tribunal dans le mois de la réception de l'avis.</p>		
Cessation de cohabitation	<p>1991. En cas de cessation de cohabitation avec le locataire ou en cas de décès de celui-ci, la personne qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux n'a pas droit à la reconduction de plein droit du bail si elle ne satisfait plus aux conditions d'attribution prévues par les règlements.</p> <p>Le locateur peut alors résilier le bail en donnant un avis de trois mois avant la fin du bail.</p>		
Logement impropre	<p>1972. Le locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation.</p>		
Admission HLM, foyer, hébergement	<p>1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.</p> <p>La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.</p> <p>Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Dispositions du Code civil du Québec	D	9	3
Victime de violence ou d'agression	<p>1974.1 Un locataire peut résilier le bail en cours si, en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.</p> <p>La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai.</p> <p>L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier public doit agir avec célérité.</p> <p>Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même ou à celle d'un enfant qui habite avec lui qu'à l'égard des services qui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.</p>		
Sous-location et avis résiliation	<p>1995. Le locataire d'un logement à loyer modique ne peut sous-louer le logement ou céder son bail.</p> <p>Il peut cependant, en tout temps, résilier le bail en donnant un avis de trois mois au locateur</p>		
Biens laissés par les locataires	<p>Les meubles laissés par les locataires</p> <p>1978. Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié.</p>		
Délais et avis	<p>944. Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou transformé, n'est pas réclamé dans les quatre-vingt-dix jours de la fin du travail ou de la période convenue, il est considéré comme oublié et son détenteur peut en disposer après avoir donné un avis de la même durée à celui qui lui a confié le bien.</p>		
Disposition	<p>945. Le détenteur du bien confié mais oublié dispose du bien en le vendant soit aux enchères comme s'il s'agissait d'un bien trouvé, soit de gré à gré. Il peut aussi donner à un organisme de bienfaisance le bien qui ne peut être vendu et, s'il ne peut être donné, il en dispose à son gré.</p>		
Payé, d'avance, dépôt, chèques postdatés	<p>Le paiement du loyer</p> <p>1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.</p> <p>Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté.</p>		
Non-paiement du loyer	<p>1971. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Dispositions du Code civil du Québec	D	9	4
Pour éviter la résiliation	<p>1883. Le locataire poursuivi en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu ou à un autre taux convenu avec le locateur si ce taux est moins élevé.</p>		
Modalités	<p>Les avis</p> <p>1898. Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.</p> <p>L'avis qui ne respecte pas ces exigences est inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice.</p>		
Délais	<p>1942. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de douze mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.</p> <p>Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.</p> <p>Ces délais sont respectivement réduits à dix jours et vingt jours s'il s'agit du bail d'une chambre.</p>		
Avis de détermination	<p>1992. Le locateur qui avise le locataire de son intention d'augmenter le loyer n'est pas tenu d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation et le locataire n'est pas tenu de répondre à cet avis.</p> <p>Cependant, si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire peut, dans les deux mois qui suivent la détermination du loyer, s'adresser au tribunal pour le faire réviser.</p>		
Délais de non-reconduction	<p>1993. Le locataire qui reçoit un avis de modification de la durée ou d'une autre condition du bail peut, dans le mois de la réception de l'avis, s'adresser au tribunal pour faire statuer sur la durée ou sur la modification demandée, sinon il est réputé avoir accepté les nouvelles conditions.</p> <p>Celui qui bénéficie du droit au maintien dans les lieux et qui reçoit un avis de résiliation du bail peut, pareillement, s'adresser au tribunal pour s'opposer au bien-fondé de la résiliation, sinon il est réputé l'avoir acceptée.</p>		
Heures de visite	<p>L'accès au logement</p> <p>1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.</p> <p>1932. Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.</p> <p>Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent.</p> <p>1933. Le locataire ne peut refuser l'accès du logement au locateur, lorsque celui-ci doit y</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Les conditions de location des logements subventionnés			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Dispositions du Code civil du Québec	D	9	5
		effectuer des travaux.	
		Il peut, néanmoins, en refuser l'accès avant 7 heures et après 19 heures, à moins que le locateur ne doive y effectuer des travaux urgents.	
Serrures		1934. Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire.	
		Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.	
		Les réparations	
Situation urgente		1865. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué.	
		Le locateur qui procède à ces réparations peut exiger l'évacuation ou la dépossession temporaire du locataire, mais il doit, s'il ne s'agit pas de réparations urgentes, obtenir l'autorisation préalable du tribunal, lequel fixe alors les conditions requises pour la protection des droits du locataire.	
		Le locataire conserve néanmoins, suivant les circonstances, le droit d'obtenir une diminution de loyer, celui de demander la résiliation du bail ou, en cas d'évacuation ou de dépossession temporaire, celui d'exiger une indemnité.	
Travaux majeurs		1928. Il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation.	
		Les dommages-intérêts punitifs	
Harcèlement		1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.	
		Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.	
Dommages-intérêts punitifs		1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.	