

DÉMYSTIFIER LES DROITS DES AÎNÉS EN RÉSIDENCE

Les taux en fixation des loyers en 2024 : du jamais-vu !



ANDRÉE ROCHON
CAAP Montérégie
Collaboration spéciale

Chaque année, le Tribunal administratif du logement (TAL) publie les taux d'ajustement des loyers. En 2024, l'estimation moyenne d'ajustement de base est de 4% pour les loyers sans chauffage inclus et pour les loyers dont le chauffage inclus est l'électricité, soit la grande majorité des logements au Québec. Cette augmentation est la plus forte des dernières années.

Pour fixer ces critères, le Tribunal administratif du logement utilise principalement l'Indice des prix à la consommation et, depuis peu, celui des prix à la consommation relatifs aux services de soins de santé établi par Statistique Canada pour certains frais en résidences privées pour aînés (RPA).

Pour déterminer l'augmentation d'un loyer, le TAL tient compte de plusieurs facteurs dont les variations des coûts des taxes scolaires et municipales, la variation des primes d'assurances du locateur, les frais d'électricité et de combustible, les frais d'entretien, les frais de service reliés à l'immeuble, les frais d'administration et, dans le cas d'une RPA, les frais de service reliés aux services rattachés à la personne ainsi que quelques autres.

La grande majorité des baux de 12 mois sont renouvelables du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante, et la période permise pour en modifier le prix ou autre est entre le 1^{er} janvier et le 31 mars. Dans les résidences privées pour aînés (RPA), malgré qu'encore fréquents durant cette période, les renouvellements s'étalent tout au long de l'année et les délais pour les avis d'augmentations et autres modifications



Les locataires ont le droit de refuser une augmentation de loyer tout en demeurant dans leur logement, même si ce choix n'est pas inclus à l'avis.

demeurent entre trois et six mois avant la fin du bail.

DROIT DE REFUS

Le processus de renouvellement est exactement le même en RPA qu'en logement ordinaire : un résident qui reçoit un avis de modification de bail / avis de hausse de loyer qu'il juge abusive a le droit de refuser cette modification de bail. La seule démarche qui lui incombe alors est de transmettre un avis écrit faisant part de sa décision au

gestionnaire de la résidence/propriétaire dans le mois qui suit la réception de l'avis de modification du bail. Il doit conserver la preuve de réception de sa réponse. Sur le site du TAL, un formulaire intitulé Réponse du locataire à l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail est conçu pour faciliter cette démarche.

C'est ensuite de la responsabilité du gestionnaire de la résidence/propriétaire de tenter de négocier avec le locataire ou de s'adresser au TAL pour demander la

fixation du loyer, dans le mois suivant la réception du refus. Dans l'éventualité que des négociations aient lieu à la suite du refus initial, le résident n'a pas l'obligation d'accepter l'entente proposée par le propriétaire. Il peut choisir de s'en remettre au TAL pour la fixation du loyer.

PRUDENCE

Nous avons constaté qu'il y avait de plus en plus, dans les RPA et à l'occasion pour les logements ordinaires, des augmentations avec « rabais de loyer » ou « bonis ». Il faut se méfier de ce genre de proposition, car elles sont temporaires et les effets néfastes se font sentir doublement au renouvellement suivant. Cette pratique gonfle artificiellement les profits des propriétaires, ce qui est bon pour la revente et peut aussi servir au moment du départ du locataire. Ce logement sera reloué en basant l'augmentation selon le loyer inscrit au bail, sans le rabais.

Les locataires ont le droit de refuser une augmentation de loyer tout en demeurant dans leur logement, même si ce choix n'est pas inclus à l'avis. Certains propriétaires négligent d'informer les locataires qu'ils peuvent refuser sans être dans l'obligation de déménager. Plusieurs organismes communautaires, les comités de logement et le TAL peuvent renseigner les locataires.

Le Centre d'Assistance et d'Accompagnement aux Plaintes (CAAP) de la Montérégie est un organisme communautaire mandaté pour informer et assister les aînés en RPA qui ont des questions reliées à leurs baux. Pour plus d'information, il faut communiquer avec le CAAP Montérégie au 1 800 263-0670 ou au 450 347-0670.



DENIS TREMBLAY
Photographe

VUE PANORAMIQUE DU HAUT-RICHELIEU



L'église anglicane St. Thomas à Noyan

L'église St. Thomas est une église chrétienne de confession anglicane qui a été érigée en 1859. Son architecture est d'inspiration géorgienne gothique. Elle est située au 1273, chemin de la Petite-France, proche de l'hôtel de Ville de Noyan, du cimetière St. Thomas United et du parc McCallum. Pour visualiser cette photo en mode virtuel 360°, visiez le code QR de deux à trois secondes à la position appareil photo avec votre tablette ou cellulaire, puis cliquez sur Kuula. (Texte Micheline Hamelin Tremblay)