

Les proprios veulent profiter de la crise du logement pour hausser les loyers...

VOUS AVEZ LE DROIT DE REFUSER!

Plusieurs propriétaires vont annoncer au cours des prochaines semaines leur intention d'augmenter les loyers de 5, 10 voire 15%. Non seulement ces hausses de loyer sont absolument injustifiées économiquement parlant, MAIS LES LOCATAIRES ONT LE DROIT DE LES REFUSER. Ce petit dépliant vous explique comment faire.

Une hausse de loyer, pourquoi faire?

La Régie du logement reconnaît un ensemble de raisons pouvant justifier une augmentation de loyer, les principales étant la réalisation de rénovations majeures et les fluctuations des comptes de taxes. Autrement dit, la Régie publie chaque année des indices illustrant ce qu'elle considère comme des augmentations «raisonnables». Malgré cela, les propriétaires ont tendance à exagérer... Dans la région de Québec, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher a atteint 621 \$ par mois en 2005. C'est 103 \$ de plus par mois qu'en 2000, pour une augmentation de près de 20 % en cinq ans. Si le loyer avait augmenté au même rythme que l'Indice des prix à la consommation (IPC) depuis 2000, il serait aujourd'hui de 582 \$ par mois. Le fait est que, même si c'est un droit reconnu depuis 1980, trop peu de locataires refusent les augmentations



proposées et moins de 3% des loyers sont fixés par la Régie. Il faut que ça change! En effet, alors qu'autrefois il était normal de quitter un appartement qui devenait trop cher, ce n'est plus possible dans un contexte de crise du logement. Il faudra donc apprendre à «dire non», ce qui est tout à fait légal (art. 1943 du Code civil).

Les profits de l'immobilier sur le dos des mal-logés!

«Dites-non aux augmentations!» C'est la revendication que la *Coalition pour le droit au logement* adresse aux locataires.

Les logements vacants sont rares. Les logements vacants à prix abordables sont inexistant. Il est grand temps de prendre les choses en main et de stopper la hausse des loyers à Québec. Sur le coup, une hausse de 10\$ (souvent plus) peut sembler raisonnable, mais qu'en est-il lorsque la même hausse est imposée année après année? C'est comme cela qu'on se retrouve dans une situation où l'on ne peut plus se payer un appartement. Pensez-y bien. Présentement, seul-es les locataires ont le pouvoir d'im-

poser un contrôle des loyers. Ne serait-il pas temps d'utiliser massivement ce pouvoir?

Hausse abusive ? Un outil pour en juger !

Chaque année, vers le 20 janvier, la Régie du logement rend public ce qu'elle appelle ses « taux d'ajustement de loyer ». Il s'agit essentiellement du pourcentage d'augmentation de base qu'il serait « correct » d'exiger selon le type de logement (chauffé ou pas, à l'électricité, au gaz, au mazout, etc.). Les « taux d'ajustement de loyer » de la Régie n'ont pas force de loi mais ils permettent aux locataires d'avoir un point de comparaison quand vient le temps d'accepter ou de refuser l'augmentation de loyer de leurs propriétaires. Si l'avis est plus élevé que l'indice de la Régie, vous devriez contester la hausse, ne serait-ce que pour forcer votre propriétaire à la justifier.

Les indices seront sur internet :
www.rdl.gouv.qc.ca

Besoin d'aide, de conseils ou de plus d'informations?

Haute-Ville:

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste -
522-0454

Basse-Ville:

Comité des citoyennes et des citoyens du quartier Saint-Sauveur - 529-6158

Sainte-Foy:

Comité logement d'aide aux locataires -
651-0979

Ailleurs à Québec:

Bureau d'animation et information
logement (BAIL) - 523-6177

HAUSSE DE LOYER ?



**Une initiative de la Coalition
pour le droit au logement**

Un avis d'augmentation de loyer vous est envoyé. . .

1) L'avis d'augmentation doit être fait par écrit.

2) L'avis doit être rédigé dans la même langue que le bail (un avis bilingue est valide).

3) L'avis doit obligatoirement être envoyé entre 3 et 6 mois avant la fin du bail quand il s'agit d'un bail d'un an ou plus. Si le bail se termine le 30 juin, l'avis doit être reçu entre le 1 janvier et le 31 mars.

4) L'avis doit indiquer le délai (d'un mois) accordé au locataire pour refuser la demande.

Que vous ayez un bail écrit ou non, vous pouvez refuser l'augmentation!

Comment refuser l'augmentation proposée ?

Répondez par écrit au propriétaire, de préférence par courrier recommandé, dans un délai **d'un (1) mois** après la réception de l'avis:

« Je désire reconduire mon bail, mais je refuse l'augmentation proposée »

IMPORTANT: Si vous ne répondez pas à un avis d'augmentation dans le mois suivant sa réception, le bail sera automatiquement reconduit aux conditions inscrites sur cet avis.

De nouvelles conditions vous sont proposées?

Les mêmes règles s'appliquent pour les conditions nouvelles que voudrait vous imposer le propriétaire. L'avis du propriétaire indique par exemple que vous n'aurez désormais plus accès à la cour arrière.

Encore une fois, vous avez parfaitement le droit de refuser cette modification au bail. Il faut alors répondre, toujours dans un délai d'un mois après réception de l'avis, et par courrier recommandé:

« Je veux reconduire mon bail, mais je refuse les nouvelles conditions proposées »

Dans le cas où l'avis du propriétaire demande à la fois une augmentation de loyer et des modifications au bail, la réponse doit couvrir tous ces aspects:

« Je veux reconduire mon bail, mais je refuse l'augmentation et les nouvelles conditions proposées »

IMPORTANT: Si le propriétaire veut vous rendre responsable du paiement du chauffage ou de l'eau chaude alors que vous n'étiez pas obligé de le faire l'année précédente, vous êtes en droit d'obtenir une baisse de loyer. Moins de services égale automatiquement une diminution du loyer.

Qu'arrive-t-il après avoir refusé l'augmentation ou les modifications proposées?

Il y a deux possibilités:

1. Le propriétaire s'adresse à la Régie du logement pour justifier sa demande. Vous serez le cas échéant convié à une audition devant un régisseur. Pour vous y préparer, contactez, dans votre ville ou votre quartier, un comité

logement ou une association de locataires;

2. Le propriétaire peut vous contacter pour négocier.

Depuis 1980, les locataires ont le droit de refuser une augmentation de loyer.

IMPORTANT:

Conservez une copie de tous les documents échangés avec le propriétaire. N'oubliez pas le récépissé du bureau de poste lorsque vous envoyez des lettres recommandées. Refusez de signer quoi que ce soit sur le champ. Vérifiez d'abord si le délai du propriétaire est expiré, car lui aussi n'a qu'un mois pour réagir, en allant à la Régie, suite à la réception de votre lettre de refus. S'il excède ce délai, toute modification proposée au bail devient nulle et votre bail se reconduit automatiquement aux conditions actuelles.

Si vous désirez quitter votre logement...

Comment indiquer votre intention de déménager ?

Répondez par écrit au propriétaire, si possible par courrier recommandé, dans un délai d'un (1) mois après la réception de l'avis:

« Je ne veux pas reconduire mon bail »

IMPORTANT: Votre intention de déménager doit être signifiée par écrit au propriétaire entre le 1^{er} janvier et le 31 mars même s'il ne vous a pas envoyé d'avis d'augmentation de loyer.

