**Comment répondre à une augmentation de loyer?**

**L’avis d’augmentation**

Peu importe la durée de votre bail, votre propriétaire a le droit de vous faire parvenir une seule demande d’augmentation de loyer par année.

Avant de répondre à une demande d’augmentation de loyer, vous êtes en droit d’exiger un avis d’augmentation de loyer en bonne et due forme. Pour être conforme, un avis d’augmentation doit :

* Être écrit
* Être rédigé dans la même langue que le bail
* Préciser le montant de l’augmentation
* Mentionner le délai d’un (1) mois accordé aux locataires pour refuser l’augmentation

**Le montant de l’augmentation**

Pour calculer une augmentation de loyer, il faut tenir compte de plusieurs facteurs qui varient chaque année et entre chaque logement. Il faut entre autres prendre en compte le taux d’ajustement annuel du Tribunal administratif du logement, du taux de variations des taxes municipales et des taxes scolaires et du coût des travaux qui ont été effectués dans l’immeuble au cours de la dernière année.

Contactez le Comité logement Bas-Saint-Laurent pour qu’on vous aide à déterminer si l’augmentation de loyer qui vous est proposée est raisonnable ou non.

**Les délais à respecter pour l’envoi de l’avis**

En plus de respecter les critères précédents, l’avis d’augmentation de loyer doit obligatoirement vous être envoyé dans certains délais qui varient selon la durée de votre bail.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Durée du bail | Délai pour l’avis | Exemple |
| 12 mois et plus | Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail | Si le bail se termine le 30 juin 2022, l’avis doit être envoyé entre le 1er janvier et le 31 mars 2022. |
| Bail à durée fixe de moins de 12 mois | Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail | Si le bail se termine le 30 novembre 2022, l’avis doit être envoyé entre le 30 septembre et le 31 octobre 2022 |
| Bail à durée indéterminée | Entre 1 et 2 mois avant l’entrée en vigueur de l’augmentation | Si la modification est prévue pour le 30 mai 2022, l’avis doit être envoyé entre le 30 mars et le 31 octobre 2022 |
| Bail à durée fixe pour une chambre | Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail | Si le bail se termine le 30 juin 2022, l’avis doit être envoyé entre le 10 et le 20 juin 2022. |
| Bail à durée indéterminée pour une chambre | Avant l’entrée en vigueur de l’augmentation | Si la modification est prévue pour le 30 juin 2022, l’avis doit être envoyé avant le 30 juin. |

**Les délais à respecter pour répondre à l’avis**

Il est important de garder en tête que vous avez un (1) mois pour répondre à une demande d’augmentation de loyer. Cela veut dire que votre locateur (propriétaire) doit avoir reçu votre réponse au plus tard un (1) mois après le jour où vous avez reçu l’avis d’augmentation de loyer. Si vous passez par la poste pour faire parvenir votre réponse, la date qui sera prise en compte sera la date de la réception et non pas la date de l’envoi.

Il faut donc s’y prendre à l’avance afin de s’assurer de respecter le délai de 30 jours. Si votre réponse n’est pas reçue par votre locateur (propriétaire) à l’intérieur de ce délai, l’augmentation de loyer proposée sera automatiquement appliquée dès le début de votre nouveau bail.

**Quoi écrire dans la réponse**:

Refuser et rester dans son logement :

Il faut envoyer une lettre au propriétaire qui déclare : « Je désire reconduire mon bail, mais je refuse l’augmentation proposée ».

Accepter :

Si vous voulez accepter l’augmentation de loyer, vous n’avez pas besoin de répondre à l’avis d’augmentation. L’augmentation de loyer sera alors appliquée à partir du moment indiqué dans l’avis.

Déménager :

Il faut envoyer une lettre au propriétaire qui déclare : « Je désire mettre fin à mon bail en date du (inscrire la date de fin du bail) ».

**Comment faire parvenir sa réponse aux propriétaires?**

La lettre de mise en demeure doit être envoyée de manière à ce qu’il soit possible de prouver que l’autre personne l’a bel et bien reçue. Les deux moyens de transmission les plus répandues sont les suivants :

* La livraison par courrier recommandé

On peut envoyer une lettre par courrier recommandé en se rendant dans un bureau de Poste Canada. Les frais pour ce service sont d’environ 12$. Lorsqu’on procède par courrier recommandé, la personne qui livre la lettre exigera une signature de ou de la destinataire au moment de la livraison. Grâce à cette signature, il est possible de s’assurer d’avoir rempli son devoir d’informer l’autre partie de vos intentions. Pour obtenir la preuve de la signature, rendez-vous sur le site web de Poste Canada : https://www.canadapost.ca. Ensuite, entrez le numéro de repérage inscrit sur le reçu qui vous aura été remis au bureau de Poste Canada. Conservez ou imprimez l’historique de livraison ainsi que la signature de la personne ayant reçu la lettre. Faites-le dès que possible, car après un certain temps, la signature et l’historique ne sont plus accessible.

* La livraison en main propre

Il est possible d’aller porter la mise en demeure en main propre au destinataire et de demander une signature comme preuve de notification. La date de réception doit être indiquée.

**Qu’est-ce qui va se passer si vous refusez?**

1. Votre propriétaire peut essayer de négocier avec vous. Si une entente est possible, assurez de la mettre par écrit et d’en conserver une copie. La négociation doit se faire dans le mois suivant la réception de votre avis. Si cela n’est pas fait à l’intérieur de ce délai, le loyer reste le même pour l’année à venir.
2. Votre propriétaire peut demander au Tribunal administratif du logement de se prononcer sur l’augmentation de loyer.

**Dans tous les cas, refuser une augmentation est un droit reconnu par la Loi.** Il est complètement interdit de vous évincer de votre logement ou de vous imposer quelque conséquence que ce soit parce que vous avez refusé une augmentation de loyer!