



Espace
Finances

Information • Prévention • Solution

Augmentation du loyer et modification(s) en cours de bail

Vous vous demandez si l'augmentation proposée par votre propriétaire est légitime et si vous avez le droit de la refuser ? Votre locateur vous impose une modification au bail initial en cours de bail et vous ne savez quoi faire ? Vous trouverez réponses à vos questions ici.

Tout d'abord, sachez qu'il est toujours possible de **refuser une augmentation de loyer tout en conservant votre logement**. Il y a cependant quelques critères à respecter, en tant que locataire, mais aussi en tant que propriétaire.

Si votre bail est de 12 mois et plus, l'avis d'augmentation doit être envoyé par votre propriétaire entre **3 à 6 mois avant la fin du bail**. Ainsi, si votre bail se termine le 31 juin comme la plupart des baux au Québec, l'avis d'augmentation doit être envoyé entre le 1^{er} janvier et le 31 mars précédent. L'avis est considéré valide s'il respecte ce délai. À noter que les délais d'envois des avis peuvent changer selon la durée de votre bail. Pour plus d'informations à ce sujet, consultez-le : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/reconduction-du-bail-et-fixation-de-loyer/modification-d-une-condition-du-bail>

Avec cet avis pourrait s'ajouter un avis de modification au bail. Prenez le temps de bien lire celles-ci afin de vous positionner si vous les accepter ou refuser. En tant que locataire, dès la réception de l'avis d'augmentation, **vous avez un mois, jour pour jour**, pour y répondre. Assurez-vous de garder une trace de cette réponse. En ne répondant pas à l'avis du locateur, vous êtes réputé **avoir accepté les modifications au bail et l'augmentation de loyer**. (art. 1945, al. 1, C.C.Q). Vous êtes aussi réputé vouloir reconduire votre bail, qui se renouvelle automatiquement en cas d'absence de réponse de votre part. Ainsi, si vous souhaitez déménager, il importe d'en aviser votre locateur, que vous receviez un avis d'augmentation ou non.

Le Tribunal administratif du logement est très clair quant aux démarches qui s'appliquent en cas d'avis d'augmentation ou de modifications.

Le locataire dispose d'un choix de **trois réponses** possibles :

1. **J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.
2. **Je ne renouvelle pas** mon bail et **je quitterai** le logement à la fin du bail.
3. **Je refuse** les modifications proposées et **je renouvelle** mon bail.

Prenez note que vous retrouverez un document intitulé **Réponse du locataire à l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre modification de bail** sur le site web du TAL : https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/notices/TAL_810_E.pdf.

Si le locataire refuse l'augmentation proposée ou la modification demandée, cela ne signifie pas qu'il doit quitter le logement, car son intention de quitter doit être **clairement exprimée pour être valide**. Le bail sera renouvelé malgré tout, le seul point en litige étant l'augmentation du loyer ou la modification demandée pour la prochaine période de bail. Il ne lui sera plus possible de revenir en arrière et d'éviter le renouvellement du bail, sauf par une entente avec le propriétaire.

Si le locateur souhaite faire valoir les modifications proposées, suite à votre refus, il devra faire appel au Tribunal administratif du logement. Ce sera au locateur à prouver que l'augmentation est justifiée. Le TAL pourra ensuite trancher quant à l'augmentation qui s'appliquera, et cette décision sera finale. Vous devrez donc l'accepter et la payer, ainsi que payer les arrérages si la décision du TAL a été rendue après la date de la reconduction de votre bail.

En vertu des principes de bonne foi qui doivent guider les relations entre les parties, le locataire doit répondre au locateur si l'avis d'augmentation comporte des irrégularités qui le rendent illégal et indiquer l'irrégularité invoquée. Par exemple, le locataire doit répondre à l'avis même si celui-ci lui a été envoyé en dehors des délais prévus par la loi, en mentionnant cette irrégularité.

Finalement, voici un lien vers le site web d'Éducaloi <https://educaloi.qc.ca/capsules/le-renouvellement-de-bail-et-la-hausse-de-loyer/> à consulter afin de compléter l'information sur les augmentations de loyer et le renouvellement des baux.

Les restrictions au droit à la fixation de loyer et à la modification du bail

Nous nommons d'emblée « qu'il est toujours possible de refuser une augmentation de loyer tout en conservant votre logement ». Il y a cependant de rares restrictions à ce droit dans les **trois situations suivantes** :

- Les locataires vivant dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins ;
- Les locataires vivant dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins ;
- Les locataires vivant en coopérative d'habitation et qui en sont membres.



**Espace
Finances**

Information • Prévention • Solution

Dans ces cas, le locataire refusant la modification du bail, dont l'augmentation de loyer, **doit quitter le logement à la fin du bail**. De plus, le Tribunal administratif du logement (TAL) ne peut intervenir dans la fixation du loyer.

Le locateur est soumis aux délais prévus par la loi pour aviser son locataire de l'augmentation de loyer ou de modifications au bail. Il s'agit des mêmes délais que pour tout autre type d'habitation.

Pour que cette restriction s'applique dans le cas d'un immeuble construit depuis moins de 5 ans ou étant utilisé à des fins résidentielles depuis moins de 5 ans, **la section F du bail doit être remplie**. Pour être valide, cette section doit être remplie avant la signature du bail. Advenant qu'un locateur dont l'immeuble remplit ces conditions ait omis de remplir la section, le locataire se voit attribuer le droit de refuser l'augmentation et rester dans le logement. Il sera alors soumis aux mêmes prédispositions légales que tout autre locataire dans un autre type d'habitation.

De plus, le locateur a le devoir de s'assurer que l'augmentation de loyer est juste et raisonnable. En janvier 2022, une histoire à cet effet a fait la manchette <https://www.tvanouvelles.ca/2022/01/23/une-hausse-de-loyer-de-720-pour-une-mere-monoparentale>. On apprenait que des locataires vivant dans des immeubles construits il y a moins de 5 ans se voyaient augmenter leur loyer de 720\$ par mois. Bien que cela peut paraître déraisonnable, le locateur était en toute légalité et les locataires ne pouvaient faire appel au TAL pour se défendre. Ils devaient donc accepter l'augmentation ou la refuser et déménager.

En espérant que les informations ci-dessus vous aident quant à votre situation personnelle en regard de votre logement et des lois encadrant les augmentations, les modifications du bail et les restrictions au droit à la fixation de loyer et à la modification du bail.

RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Nous vous invitons à communiquer avec le [Tribunal administratif du logement](https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/nous-joindre-formulaire) au 1-800-683-2245 ou encore par courriel <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/nous-joindre-formulaire>. Un préposé aux renseignements pourra vous donner des réponses neutres sur vos droits et obligations en tant que locataire. Pour vos questions juridiques, vous pouvez communiquer avec le [Centre de justice de proximité de Québec-Chaudières-Appalaches](https://www.centredejustice.ca/) au 1-833-614-2470.