

Remettre en question une hausse de loyer, réserve parfois des surprises...

Voici venu la période du renouvellement des baux. Une hausse ou un ajustement de loyer est prévisible. Mais attention, comme locataire, il est important d'être vigilant et de s'informer avant d'accepter cette hausse. C'est du moins ce que des dizaines de locataires ont appris en remettant en question l'augmentation de loyer demandée par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour l'année 2010. Leur démarche a porté fruit. La Régie du logement a identifié des dépenses qui ne peuvent pas être incluses dans le calcul de l'augmentation de loyerⁱ. Les locataires, retraités ou préretraités, ont ainsi obtenu une diminution de la hausse de loyer qui était demandée par la SHDM.

La démarche des locataires

Au départ, des locataires ont refusé l'augmentation de loyer de la SHDM. Ils se sont donc retrouvés à la Régie du logement pour faire réviser cette demande de la SHDM. Il faut savoir ici que la SHDM est un organisme paramunicipal qui a un rôle social : elle doit offrir des loyers abordablesⁱⁱ. Pour presque tous les locataires, la démarche à la Régie du logement était une première expérience. Ils ne connaissaient ni les lieux, ni les formulaires, ni les régisseurs qui entendaient leur cause. Près de 40 locataires se sont regroupés, ce que la loi permet lorsque le débat vise un même locateur – résidence Le Rigaud - et porte sur une même demande : réviser la hausse de loyer demandée par le locateur. La moyenne d'âge de cette résidence est de 78 ans. Deux autres locataires, d'une autre résidence de la SHDM, ont été entendus dans le cadre d'une audience de quatre jours. Tous ces efforts ont porté fruit.

En effet, la Régie du logement a mis en lumière le fait que la SHDM recourait à une pratique irrégulière pour justifier des augmentations de loyer importantes. Cette pratique consiste à inclure dans le calcul de l'augmentation du loyer des dépenses qui ne peuvent pas y être incluses, soit parce qu'elles ont fait l'objet d'un remboursement au locateur, soit parce qu'elles ont été cachées aux locataires, ou soit encore parce qu'elles ne profitent pas aux locataires.

Le calcul des dépenses dans la hausse de loyer

À la Régie du logement, c'est le rôle du régisseur de déterminer quels montants peuvent entrer dans le calcul de la hausse du loyer, suivant un formulaire dont les pourcentages changent d'une année à l'autre. À la Régie, c'est au locateur qu'il revient de démontrer que la hausse de loyer est justifiée par les dépenses qu'il a encourues au cours de l'année précédant le renouvellement des baux. Le locateur doit expliquer le fondement des hausses de loyer.

Le locateur peut inclure dans l'augmentation de loyer plusieurs types de dépenses. Il peut inclure :

- les dépenses d'exploitation de l'immeuble qui regroupent :
 - les taxes municipales et scolaires
 - les primes d'assurance-incendie et responsabilité
 - les frais d'énergie (Hydro-Québec, Gaz métropolitain, etc.)
 - les frais d'entretien
 - les frais de services et de gestion

- les dépenses d'immobilisation :
 - encourues pour des réparations ou des améliorations majeures faites sur l'immeuble,
 - ou encore pour la mise en place d'un nouveau service, par exemple un service de buanderie, etc.

Le *Règlement sur les critères de fixation des loyers* précise comment et jusqu'à quel point ces dépenses peuvent entraîner un ajustement du loyer. Dans tous les cas, un principe s'applique : pour être prises en compte, les dépenses doivent avoir été réellement assumées par le locateur, c'est-à-dire qu'il faut qu'elles aient été payées et que les locataires aient pu bénéficier des dépenses dans l'année du bail. Les décisions de la Régie du logement ont mis en lumière que ce principe a été escamoté par la SHDM.

Taxes foncières et de services

La SHDM avait inclus comme dépense le montant des **taxes municipales** dans l'augmentation de loyer. Or ce montant lui avait été remboursé par des locataires qui occupent des locaux non résidentiels dans l'immeuble, le Rigaud en l'occurrence. La Régie a donc retiré le montant des taxes du calcul fait par le locateur car « l'ajustement de loyer ne doit pas prendre en considération des dépenses que la locatrice n'a pas finalement assumées »ⁱⁱⁱ. Elle a donné ainsi raison aux locataires qui avaient refusé l'augmentation de leur loyer.

La SHDM avait aussi inclus dans l'augmentation du loyer la **taxe sur les produits et services** (T.P.S.) qu'elle avait payée sur des achats courants pour l'immeuble, soit 5%. Or, à titre d'organisme sans but lucratif, la SHDM est admissible au remboursement de cette taxe par le gouvernement fédéral. La Régie a donc écarté cette dépense et elle a déduit son équivalent des frais d'électricité, d'entretien, de services et de réparations majeures^{iv}. Elle a ainsi donné raison aux locataires qui avaient refusé l'augmentation de leur loyer.

Emphytéose

La SHDM avait également réclamé à titre de dépense un montant qu'elle verse annuellement à la Ville de Montréal en vertu d'une **emphytéose**, c'est-à-dire un droit immobilier consenti par la Ville pour l'usage d'un immeuble lui appartenant. La Régie a élucidé la question de savoir si le montant versé par la SHDM à la Ville, pour louer l'immeuble - soit la résidence gérée par la SHDM -, pouvait être considéré comme des frais d'entretien, de services ou de gestion.

La Régie a conclu que la dépense faite par la SHDM pour obtenir ce droit immobilier, premièrement, n'est **pas liée aux frais d'entretien** de l'immeuble, deuxièmement, n'est pas encourue pour fournir aux locataires un service faisant partie de leur bail et, troisièmement, ne constitue pas des frais de gestion ou des dépenses faites dans le but d'administrer l'immeuble. La Régie a précisé que les frais de gestion couvrent généralement la préparation d'un budget, la négociation et la conclusion des baux, l'inspection de l'immeuble, la perception de loyers, l'embauche des employés, etc. ^v. Encore une fois, la Régie a donné raison aux locataires et leur augmentation de loyer a été réduite d'autant.

Rénovations dans un logement en particulier

La SHDM avait aussi inclus dans le calcul de l'augmentation du loyer d'un logement en particulier des **dépenses faites pour en rénover un autre**. La Régie du logement a conclu à l'illégalité de cette pratique. En effet, pour la Régie, « (...) lorsqu'un logement a reçu plusieurs milliers de dollars afin d'améliorer son état et sa condition, il résulte de ces dépenses engendrées pour ce faire des améliorations pour le logement en ayant bénéficié et qui ne concernent pas l'ensemble de l'immeuble. Ainsi, le logement demeuré occupé par le même locataire durant de nombreuses années n'a pas à être ajusté annuellement en raison des améliorations effectuées dans d'autres logements que le sien. »^{vi}

La Régie a donc donné raison aux locataires et leur augmentation de loyer a été réduite d'autant.

Travaux majeurs effectués avant la signature du bail

Enfin, la Régie a redressé une autre pratique de la SHDM consistant à inclure, dans le calcul de l'augmentation du loyer, le **coût de travaux majeurs** exécutés avant la signature du bail, mais dont l'existence n'avait pas été divulguée aux locataires. La Régie a clairement conclu que cette pratique viole l'**obligation de renseignements** du locateur envers les locataires^{vii}, en les maintenant dans l'ignorance d'un fait essentiel qu'ils ne pouvaient soupçonner. En conséquence, le locateur a été privé de la possibilité d'inclure le coût de ces travaux majeurs dans le calcul de l'ajustement du loyer. La Régie a donné raison au locataire et son augmentation de loyer a été réduite.

Conclusion

Par leur démarche, les locataires de la SHDM ont mis au jour une pratique surprenante et injustifiée, voire illégale, de hausse de loyers, qui contrevient directement à la mission sociale de la SHDM, organisme sans but lucratif dont l'un des champs d'action consiste justement à favoriser l'accès au logement à une population à revenus modestes. Son rôle consiste entre autres à assurer une offre de logements abordables et de qualité à la population, et en particulier à un grand nombre de retraités et de préretraités. La vigilance des locataires, leur courage et leur détermination a permis de conduire à des décisions de la Régie du logement tout à la faveur de ceux-ci. Ils ont démontré que la remise en question d'une hausse de loyer peut être justifiée. Cela peut même être l'occasion de mettre au jour une pratique systématique induue. Il est important alors d'informer les locataires de ces pratiques et de leur cessation.

Maître Hélène Guay.

ⁱ Selon le *Règlement sur les critères de fixation des loyers*, c. R-8.1, r. 1.01.

ⁱⁱ La mission et les champs d'action de la SHDM sont décrits dans ses documents constitutifs, à savoir ses Lettres patentes de fusion, adoptées en vertu de la *Loi sur les compagnies*, Partie III (L.R.Q., chap. C-38, art. 18 et 224) en date du 3 janvier 2007, enregistrées le 17 juin 2010, de même que dans ses rapports annuels de gestion.

ⁱⁱⁱ *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Archambault*, 2011 QCRDL 9340, AZ-50732222, par. 7 ; ; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Baribeau*, 2011 QCRDL 9355, AZ-50732237; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, 2011 QCRDL 9323, AZ-50732205; *Société d'habitation*

et de développement de Montréal c. Bouchard, 2011 QCRDL 9339, AZ-50732221; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Cheida*, 2011 QCRDL 9334, AZ-50732216; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Dallaire*, 2011 QCRDL 9316, AZ-50732198; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Deblois*, 2011 QCRDL 9315, AZ-50732197; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Deschênes*, 2011 QCRDL 9337, AZ-50732219; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Dubeau*, 2011 QCRDL 9353, AZ-50732235; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Dupuis*, 2011 QCRDL 9329, AZ-50732211; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Gadbois-Richard*, 2011 QCRDL 9338, AZ-50732220; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Gagnon*, 2011 QCRDL 9345, AZ-50732227; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Garon*, 2011 QCRDL 9317, AZ-50732199; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Giroux*, 2011 QCRDL 9322, AZ-50732204; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Laberge*, 2011 QCRDL 9354, AZ-50732236; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Lague*, 2011 QCRDL 9324, AZ-50732206; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Lamothe*, 2011 QCRDL 9349, AZ-50732231; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Leduc*, 2011 QCRDL 9330, AZ-50732212; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Lepage*, 2011 QCRDL 9347, AZ-50732229; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Lupien*, 2011 QCRDL 9346, AZ-50732228; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Morin*, 2011 QCRDL 9348, AZ-50732230; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Nolin*, 2011 QCRDL 9352, AZ-50732234; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Paré*, 2011 QCRDL 9351, AZ-50732233; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Pepperall*, 2011 QCRDL 9325, AZ-50732207; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Pratt-Andrieu*, 2011 QCRDL 9327, AZ-50732209; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Rouselle*, 2011 QCRDL 9341, AZ-50732223; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Rozon*, 2011 QCRDL 9344, AZ-50732226; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Savard*, 2011 QCRDL 9326, AZ-50732208; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Savard*, 2011 QCRDL 9331, AZ-50732213; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. St-Onge*, 2011 QCRDL 9332, AZ-50732214; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Veilleux*, 2011 QCRDL 9328, AZ-50732210; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Garceau*, 2011 QCRDL 11650, AZ-50738560; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Girouard*, 2011 QCRDL 11649, AZ-50738559; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. L'Heureux*, 2011 QCRDL 11658, AZ-50738568; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Mathieu*, 2011 QCRDL 11648, AZ-50738558; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Trépanier*, 2011 QCRDL 11657, AZ-50738567; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Rainville*, 2011 QCRDL 12312, AZ-50740461; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. St-Cyr*, 2011 QCRDL 10523, AZ-50735733.

^{iv} *Abastado c. Société d'habitation et de développement de Montréal*, 2011 QCRDL 24376, AZ-50766188, par. 23; *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bronsard*, 2011 QCRDL 24377, AZ-50766189.

^v *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Archambault*, par. 16.

^{vi} *Abastado c. Société d'habitation et de développement de Montréal*, précité, par. 18.

^{vii} *Djeulefack c. Société d'habitation et de développement de Montréal*, 2011 QCRDL 16847, AZ-50748995, par. 17 et 18. Cette obligation est définie par la Cour suprême du Canada dans *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554.