



LOGEMENT HOUSING

Prix des loyers

Faibles augmentations en 1994

PAR **ARNOLD BENNETT**

Pour la deuxième année consécutive, les locataires n'ont pas à craindre de fortes augmentations de loyer à condition que leur propriétaire s'en tienne aux recommandations de la Régie du logement.

La Régie prévoit des augmentations de base de l'ordre de 0,5% dans le cas des immeubles chauffés à l'huile et tout juste au-dessus de 1% dans celui des immeubles chauffés au gaz naturel. Pour les édifices chauffés à l'électricité, l'augmentation est d'un peu moins de 1%. De plus, étant donné que cette année les taxes municipales sont peu élevées, ces moyennes d'augmentation devraient couvrir

à peu près toutes les dépenses, sinon celles engagées pour des travaux majeurs.

Si le propriétaire a effectué des rénovations et qu'il est en mesure de présenter des factures pour la période allant du premier avril 1993 ou 31 mars 1994, il peut ajouter 7,6% de ces coûts à l'augmentation moyenne déjà prévue. Ce pourcentage représente 6,33\$ de plus par mois pour chaque 1000\$ de réparations majeures.

Ces travaux majeurs doivent toutefois avoir été réalisés dans le logement du locataire ou dans les parties communes de l'immeuble. Le locataire n'a donc pas à déboursier pour les travaux effectués chez le propriétaire.

Les travaux pour lesquels le

propriétaire peut augmenter le loyer afin de couvrir une partie de ses dépenses sont le remplacement du toit, de la brique, d'un balcon, du système de chauffage, des fenêtres, etc. Cependant, à moins qu'ils ne fassent partie d'une rénovation importante, on considère que les travaux de peinture sont inclus dans l'entretien normal des lieux et qu'ils sont donc prévus dans l'augmentation de base du loyer.

Prenons l'exemple d'un duplex pour lequel un locataire paie un loyer de 500\$ et dont le propriétaire a dépensé 2400\$ l'été dernier pour en faire réparer le toit. L'augmentation de loyer moyenne de 1% équivaut à 5\$. On divise ensuite le coût de la réparation entre

les deux logements (1200\$); le locataire doit déboursier 7,6% de cette somme, d'où l'augmentation mensuelle de 7,58\$ qui s'ajoute à l'augmentation initiale de 5\$. L'augmentation totale s'élève donc à 12,58\$, soit tout juste au-dessus de 2,5%.

En outre, à cause du nombre élevé de logements vacants à Montréal et les frais de 41\$ exigés d'un propriétaire qui demande à la Régie de fixer un loyer, plusieurs ont renoncé à s'adresser à la Régie l'année dernière lorsqu'un locataire refusait une augmentation. Certains n'ont tout simplement pas envoyé d'avis d'augmentation.

Mais il y aura toujours des cas où des locataires feront face à des augmentations excessives.

Les locataires devraient recevoir leur avis d'augmentation dans les trois à six mois avant la fin d'un bail de 12 mois. La date li-

mite pour envoyer un avis dans le cas d'un renouvellement au premier mai était alors le 31 janvier. La limite pour un bail qui prend fin le premier juillet est le 31 mars.

Pour les baux de moins de douze mois, les avis doivent être acheminés de un à deux mois avant la fin du bail.

Il est également important de rappeler que le propriétaire n'a pas le droit d'exiger une réponse sur le champ. La loi prévoit d'ailleurs l'octroi de dommages-intérêts exemplaires pour les locataires qui subissent le harcèlement d'un propriétaire.

Des réunions d'information sur les droits des locataires ont lieu tous les dimanches à 11 heures au 1450, rue Stanley, bureau 301. On peut également téléphoner à la *Ligne d'information sur le logement*, du lundi au vendredi, entre 9h et 21h au 488-0412. ♦

Low Rent Increases in 1994

BY **ARNOLD BENNETT**

For the second year in a row, tenants don't have to worry about large rent increases if their landlords follow the Régie du logement's guidelines.

The Régie has announced average basic increases of between 0.5 per cent for oil-heated buildings, just over one per cent for gas-heated buildings and just below one per cent for buildings heated with electricity. Since municipal tax increases this year are very small, these averages include almost all costs except for major repairs.

If the landlord has done renovations and can show bills for the period between April 1, 1993 and March 31, 1994, he or she can claim 7.6 per cent of this cost, in addition to the basic rent increase.

This 7.6 per cent represents \$6.33 per month for each \$1,000 of major repairs.

These major repairs must apply to the tenant's dwelling or to the common areas of the building. The landlord can't claim work done on his or her dwelling against the tenants.

Some of the most common major repairs that landlords are allowed to claim are a new roof, brickwork, a new balcony, a new heating system, new windows, etc. However, painting is classified as general maintenance and included in the basic rent increase, unless it is part of a more extensive renovation.

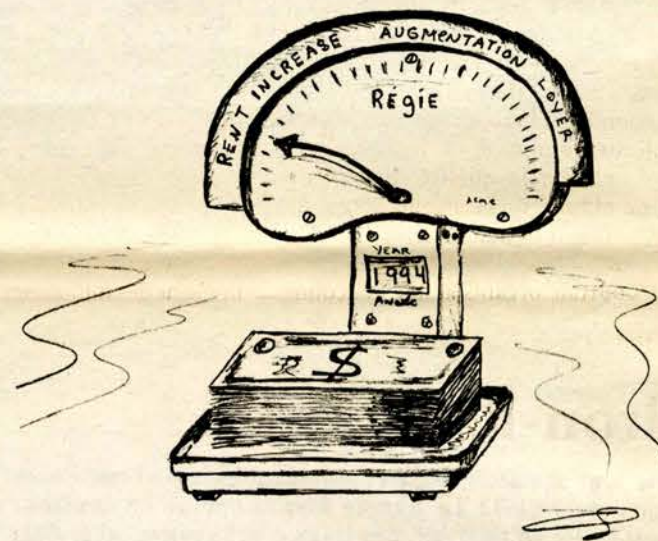
Let's take for example a duplex where the tenant pays \$500 rent and the landlord spent \$2,400 on roof repairs last summer. The

basic increase at one per cent would be about \$5. The roof repairs would be divided between the two dwellings at \$1,200 each, which comes to \$7.58 per month per tenant. The total increase allowed by the Régie in this case would come to \$12.58, or just over two-and-a-half per cent.

Because of the high vacancy rate in Montreal and the \$41 fee charged to landlords who ask the Régie to set the rent, many landlords did not bother to go to the Régie last year when tenants refused their demands. Some did not even send a notice of increase.

But there are always some cases where tenants will face excessive increases.

Tenants should remember that the landlord must send a notice of increase three to six months before



the end of a one-year lease. A May 1 renewal should have been post-marked Jan. 31. The deadline for a July 1 renewal will be March 31.

For leases of less than 12 months, the landlord's notice must be sent one to two months before the end of the lease.

Tenants should remember that they are not obliged to sign any-

thing on the spot and that the law provides for punitive damages against landlords who engage in harassment.

For more information, tenant information meetings are held every Sunday at 11 a.m. at 1450 Stanley, room 301. *The Housing Hotline* at 488-0412 is open Monday to Friday from 9 a.m. to 9 p.m. ♦

JDT
Johanne Du Temple
Comptables agréés

Rent Support

Anyone over the age of 58 who pays more than 30% of their income for rent may apply for a housing supplement from the Quebec Minister of Revenue under the 1994 Logirente Programme.

Here are the main criteria to help you determine if you might be eligible: you do not receive direct or indirect rental subsidies from the Government of Quebec, and your income is below 1) \$16,800 for a couple or family, 2) \$14,800 for a single person living alone, 3) \$11,080 for roomers. If you fall within these guidelines, you should apply for, or at least get more information about the Logirente programme.

Johanne Du Temple, c.a.

Aide au logement

Toute personne ayant 58 ans et plus, consacrant plus de 30% de ses revenus pour se loger peut effectuer une demande pour une allocation au logement auprès du Ministère du Revenu du Québec, à travers le programme Logirente 1994. Voici certains critères établis pour déterminer votre admissibilité: vous ne recevez pas directement ou indirectement, du gouvernement du Québec, de subvention à votre logement; vos revenus sont inférieurs à 16 800 \$ (couple ou famille), 14 800 \$ (personne seule) ou 11 080 \$ (chambre). Si vous rencontrez ces exigences, vous pouvez faire une demande ou tout au moins demander le formulaire d'informations générales.

Johanne Du Temple, c.a.

Logirente: 873-2611

**L'Équipe JDT favorise des solutions simples, à la mesure des ressources et des besoins.
The JDT team favors simple solutions in tune with your needs and resources.**