
TAUX LÉGAL D'AUGMENTATION DES LOYERS DE 2008

Chaque année, le gouvernement de l'Ontario publie le taux légal d'augmentation des loyers de la province pour l'année suivante. Ce taux annuel est l'augmentation maximale que les locataires peuvent appliquer au loyer de la plupart des locataires habitant déjà un logement sans obtenir l'autorisation de la Commission de la location immobilière.

Le taux légal de 2008 sera de 1,4 pour 100.

Le nouveau taux légal s'appliquera aux augmentations de loyer prises du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008 et vise la majorité des logements locatifs de l'Ontario.

Dans la plupart des cas, on peut augmenter le loyer d'un logement si 12 mois se sont écoulés depuis que le locataire a emménagé ou depuis sa dernière augmentation de loyer. Il faut aviser le locataire de l'augmentation par écrit en bonne et due forme au moins 90 jours avant qu'elle prenne effet.

On a conçu le taux légal de sorte qu'il tienne compte de l'augmentation des frais d'entretien et d'exploitation des immeubles des locataires pour protéger la santé et la sécurité des locataires.

LA FORMULE DE CALCUL DU TAUX LÉGAL

Le taux légal annuel d'augmentation des loyers est fondé sur l'Indice des prix à la consommation (IPC) des biens et des services pour l'Ontario. L'IPC, publié chaque mois par Statistique Canada, est considéré comme un moyen fiable et objectif de mesurer l'inflation.

Le taux légal d'augmentation des loyers de 2008 correspond à la moyenne de 12 pourcentages d'augmentation (de juin 2006 à mai 2007) de l'IPC des biens et des services pour l'Ontario.

Exemple de calcul d'un nouveau loyer légal

Le loyer mensuel d'un logement est de 800 \$ à compter du 1^{er} août 2007. S'il remet au locataire un préavis écrit en bonne et due forme de 90 jours, le locateur pourra légalement augmenter le loyer 12 mois plus tard, soit le 1^{er} août 2008.

Le taux légal de 2008 sera de 1,4 pour 100.

L'augmentation maximale correspond à 1,4 pour 100 de 800 \$, soit 11,20 \$.

Le loyer maximal, à compter du 1^{er} août 2008, sera donc de 811,20 \$ (800 \$ + 11,20 \$).

AUGMENTATIONS SUPÉRIEURES AU TAUX LÉGAL

Le locateur peut demander à la Commission de la location immobilière une augmentation supérieure au taux légal si ses frais relatifs aux impôts municipaux ou aux services d'utilité publique ont augmenté de plus de 1,5 fois le taux légal.

Le locateur peut aussi demander une augmentation supérieure au taux légal en se fondant sur des frais d'exploitation liés aux services de sécurité et des dépenses en immobilisations admissibles.

Exemple d'augmentation supérieure au taux légal

En 2008, le taux légal d'augmentation des loyers est de 1,4 pour 100. Ce taux multiplié par 1,5 égale 2,1 pour 100. Le locateur peut donc demander une augmentation supérieure au taux légal si ses frais ont augmenté de plus de 2,1 pour 100.

En 2007, les frais du locateur liés aux services d'utilité publique étaient de 10 000 \$.

En 2008, ces frais sont passés à 11 000 \$, soit une augmentation de 10 pour 100.

Puisque ses frais liés aux services d'utilité publique ont augmenté de plus de 2,1 pour 100, le locateur peut demander une augmentation supérieure au taux légal.

TAUX LÉGAUX ANTÉRIEURS

Année	Taux légal	Année	Taux légal	Année	Taux légal
2007	2,6 %	1996	2,8 %	1985	6 %
2006	2,1 %	1995	2,9 %	1984	6 %
2005	1,5 %	1994	3,2 %	1983	6 %
2004	2,9 %	1993	4,9 %	1982	6 %
2003	2,9 %	1992	6,0 %	1981	6 %
2002	3,9 %	1991	5,4 %	1980	6 %
2001	2,9 %	1990	4,6 %	1979	6 %
2000	2,6 %	1989	4,6 %	1978	6 %
1999	3,0 %	1988	4,7 %	1977	8 %
1998	3,0 %	1987	5,2 %	1976	8 %
1997	2,8 %	1986	4,0 %	1975	8 %

En quoi le taux légal de 2007 diffère-t-il de celui de 2008?

Le taux légal de 2007 est le dernier publié en application de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. On l'a calculé selon une formule qui tient compte de l'inflation des frais d'exploitation des immeubles locatifs. Ces frais ont été pondérés selon les estimations du ministère. Le taux légal de 2007 correspond à la moyenne, sur trois ans, des variations de ces frais d'exploitation pondérés.

Le taux légal de 2007, de 2,6 pour 100, s'applique à toute augmentation de loyer prise du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007.

Le taux légal de 2008 est le premier publié en application de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Il est fondé uniquement sur l'IPC des biens et des services pour l'Ontario.

TAUX LÉGAL ET AVANCES DE LOYER

Le locateur peut exiger une avance de loyer d'un nouveau locataire au plus tard au début de la nouvelle location. L'avance ne peut servir qu'à payer le dernier loyer mensuel ou hebdomadaire avant que le locataire quitte le logement. Chaque année, le locateur doit verser au locataire des intérêts sur l'avance.

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* prévoit que le taux d'intérêt correspond au taux légal d'augmentation des loyers.

Exception : Pour le premier paiement d'intérêts que le locateur doit verser au locataire après le 31 janvier 2007 (la date d'entrée en vigueur de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*), un taux d'intérêt de 6 pour 100 s'applique aux mois antérieurs à cette date.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

La Commission de la location immobilière informe le public par le biais de ses bureaux situés dans toutes les régions de l'Ontario. On peut communiquer avec elle en appelant sans frais au 1 888 332-3234 (de l'extérieur de la région de Toronto) ou au 416 645-8080 (de la région de Toronto). On trouve aussi de l'information sur son site Web : www.ltb.gov.on.ca.

On peut commander un exemplaire de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* auprès de ServiceOntario Publications par téléphone au 416 326-5300 ou, sans frais, au 1 800 668-9938, ou en ligne à www.publications.gov.on.ca. Le texte de cette loi se trouve aussi sur le site Web Lois-en-ligne : www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.