
TAUX LÉGAL D'AUGMENTATION DES LOYERS POUR 2012

Chaque année, le gouvernement de l'Ontario publie le taux légal d'augmentation des loyers de la province pour l'année suivante.

Le taux légal annuel d'augmentation des loyers de l'Ontario s'appuie sur l'indice de prix à la consommation (IPC) de l'Ontario, qui est une mesure de l'inflation calculée tous les mois par Statistique Canada. Pour 2012, le taux légal admissible pour l'augmentation des loyers sera de 3,1 %.

Le taux est le montant maximal dont la plupart des locataires peuvent augmenter le loyer d'un locataire pendant l'année sans avoir à déposer une requête auprès de la Commission de la location immobilière. Il s'appuie sur l'IPC, qui est considéré comme une mesure équitable et objective de l'inflation, et qui établit l'évolution des prix de tous les biens et services dans l'économie de la province.

Dans la plupart des cas, on peut augmenter le loyer d'un logement si 12 mois au minimum 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 ne prenne effet.

Le taux légal d'augmentation des loyers est calculé à partir de la moyenne de l'IPC mensuel de juin 2010 à mai 2011, en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH).

Le taux légal pour 2012 s'applique aux augmentations de loyer entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012. Il est en augmentation par rapport au taux légal de l'année dernière, qui s'établissait à 0,7 %.

Entre 2004 et 2011, l'augmentation annuelle moyenne était de 1,89 %, contre 3,17 % entre 1993 et 2003.

LA FORMULE DE CALCUL DU TAUX LÉGAL

Le taux légal d'augmentation des loyers pour 2012 est calculé en établissant la moyenne du taux de variation de l'IPC de l'Ontario au cours des 12 mois antérieurs, c'est-à-dire de juin 2010 à mai 2011.

EXEMPLE DU CALCUL DU TAUX LÉGAL D'AUGMENTATION

Le loyer mensuel d'un logement est de 800 \$ à compter du 1^{er} août 2011. 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 2012.

Par exemple :

- Le taux légal pour 2012 est de 3,1 %.
- L'augmentation maximale correspond à 3,1 % de 800 \$, soit 24,80 \$.
- Le loyer maximal, à compter du 1^{er} août 2012, pourrait donc être de 824,80 \$ (800 \$ + 24,80 \$).

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 2012, le taux légal d'augmentation des loyers est de 3,1 %. Cinquante pour cent de ce taux légal correspondent à 1,55 %.

Pour pouvoir demander une augmentation supérieure au taux légal pour les impôts municipaux, ces impôts doivent augmenter de plus de 4,65 % (3,1 % + 1,55 % = 4,65 %).

Par exemple :

- En 2011, les impôts municipaux payés par le locateur étaient de 10 000 \$.
- En 2012, ces impôts sont passés à 10 500 \$, soit une augmentation de 5 %.
- Puisque ses impôts municipaux ont augmenté de plus de 4,65 %, le locateur peut demander une augmentation supérieure au taux légal.

TAUX ANTÉRIEURS

Année	Taux (%)
2011	0,7
2010	2,1
2009	1,8
2008	1,4
2007	2,6
2006	2,1
2005	1,5
2004	2,9
2003	2,9
2002	3,9
2001	2,9
2000	2,6
1999	3,0
1998	3,0
1997	2,8
1996	2,8
1995	2,9
1994	3,2
1993	4,9
1992	6,0
1991	5,4

TAUX LÉGAL ET AVANCES DE LOYER

Le locateur peut exiger une avance de loyer d'un nouveau locataire au début de la nouvelle location ou avant. 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 est le même que le taux légal d'augmentation des loyers.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

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

On peut commander un exemplaire de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* auprès de Publications ServiceOntario en appelant sans frais le 1 800 668-9938, ou le 416 326-5300. Il est également possible de passer commande en ligne sur www.publications.gov.on.ca.

Le texte de *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* se trouve aussi sur le site Web Lois-en-ligne sur www.e-laws.gov.on.ca.