

Instructions à suivre pour remplir le formulaire « Renseignements de votre locateur sur les frais de services d'utilité publique [un service d'utilité publique ou plus ne sont plus fournis dans l'ensemble d'habitation] »

Lisez ces instructions attentivement avant de remplir le formulaire *Renseignements de votre locateur sur les frais de services d'utilité publique [un service d'utilité publique ou plus ne sont plus fournis dans l'ensemble d'habitation]*.

Vous devez remplir ce formulaire et le remettre à votre locataire si :

- la Commission de la location immobilière a rendu une ordonnance en vertu du paragraphe 126 (10) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la Loi) en vue d'augmenter le loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (ordonnance ALPSTL); et
- l'augmentation était partiellement ou entièrement attribuable à une augmentation extraordinaire des frais de services d'utilité publique; et
- vous avez augmenté le loyer du locataire conformément à l'ordonnance, et le montant de l'augmentation de loyer comprenait une augmentation pour les frais de services d'utilité publique;* et
- vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique à un ou plus d'un logement locatif de l'ensemble d'habitation auquel ces services étaient fournis au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue.

***Remarque :** Si l'augmentation de loyer que vous avez recueillie était inférieure à l'augmentation autorisée par l'ordonnance, on considère que cette augmentation a été recueillie dans l'ordre suivant : premièrement, le montant ordonné pour les impôts et les charges municipaux; deuxièmement, le montant des dépenses en immobilisations; troisièmement, le montant relié aux frais de services d'utilité publique, et dernièrement, tout montant ordonné pour les frais d'exploitation au titre des services de sécurité.

Qui doit recevoir ce formulaire?

Ce formulaire doit être remis à chaque locataire dont le loyer a été augmenté conformément à une ordonnance ALPSTL, pourvu que le locataire habite toujours le même logement locatif.

Quand devez-vous remettre ce formulaire à votre locataire?

Ce formulaire doit être remis à chaque locataire avant ou à la date anniversaire de la « première date d'effet (PDE) » indiquée dans l'ordonnance ALPSTL.

Vous devez continuer de remplir ce formulaire et le remettre aux locataires visés pendant cinq ans suivant la PDE.

Important : Si vous aviez déjà remis ce formulaire au locataire et que son loyer avait été réduit parce que les frais de services d'utilité publique avaient diminué, vous n'avez pas à continuer de remettre ce formulaire au locataire si le montant de la réduction de son loyer

est équivalent ou supérieur à l'augmentation de loyer réelle que le locataire a reçue et qui est établie d'après l'augmentation autorisée par l'ordonnance pour les services d'utilité publique.

Par exemple :

*Dans l'ordonnance ALPSTL, l'augmentation de loyer pour le logement n° 1 était de 4 % (2 % pour les services d'utilité publique et 2 % pour les dépenses en immobilisations). Le loyer du locataire a été augmenté d'un taux de 4 % supérieur au taux légal. L'année suivante, les frais des services d'utilité publique ont diminué et le loyer du locataire a donc été réduit de 2 %. Étant donné que le loyer du locataire a été réduit d'un taux équivalent à l'augmentation globale prévue dans l'ordonnance au titre **des services d'utilité publique**, le locateur n'est plus tenu de remettre ce formulaire au locataire.*

Quels renseignements devez-vous obtenir avant de remplir le formulaire?

- L'ordonnance précédente prévoyant une augmentation de loyer supérieure au taux légal, qui a été rendue en vertu de l'article 126 de la Loi. Cette ordonnance renferme des renseignements dont vous aurez besoin pour remplir le formulaire. La plupart des renseignements se trouveront habituellement dans l'annexe jointe à l'ordonnance qui porte sur les *renseignements liés à l'augmentation extraordinaire au titre des services d'utilité publique*.
- Vos factures actuelles des services d'utilité publique pour la période qui est décrite ci-dessous à la rubrique « période de 12 mois pour les frais des services d'utilité publique actuels ».

Pour remplir le formulaire...

Quelles parties du formulaire devez-vous remplir?

Vous devez fournir les renseignements demandés à la page 1 du formulaire. Donnez le nom du ou de la locataire, votre nom et l'adresse du logement locatif.

Vous devez également remplir la boîte **Renseignements au sujet de votre loyer** qui se trouve au bas de la page 1 et qui indique au locataire si son loyer va être réduit.

Important : Vous devez effectuer les calculs avant de remplir cette boîte.

Calculs

Vous devez remplir les parties 1, 2 et 6 du formulaire de calculs pour déterminer si une réduction de loyer est requise. De plus :

- Si vous remettez ce formulaire à un locataire qui réside dans un logement locatif auquel les services d'utilité publique fournis sont les mêmes que ceux qui étaient fournis au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue, vous devez également remplir la partie 3 et la partie 5 du formulaire si le locataire a droit à une réduction de loyer.

- Si vous remettez le formulaire à un locataire qui réside dans un logement locatif auquel vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique qui était fourni au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue, vous devez remplir la partie 4 et la partie 5 du formulaire si le locataire a droit à une réduction de loyer.

Partie 1 – Y a-t-il eu un changement dans les services d'utilité publique que le locateur fournit au locataire?

Vous devez remplir cette partie du formulaire.

Indiquez si les services d'utilité publique fournis au logement locatif sont les mêmes que ceux qui étaient fournis au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue, ou si vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique à ce logement locatif.

Partie 2 – Comment rajuster les frais de services d'utilité publique et les montant reconnus au titre des services d'utilité publique de l'année de base

Vous devez remplir cette partie du formulaire.

a) Total des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base :

Reportez-vous à l'ordonnance ALPSTL qui a été rendue. Cette ordonnance renferme le « Total des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base ». Inscrivez ce montant dans le formulaire.

Remarque : Si le loyer du locataire a été réduit par le passé en raison d'une diminution des frais de services d'utilité publique survenue après que l'ordonnance ALPSTL a été rendue, utilisez les « frais de services d'utilité publique actuels » établis après la diminution de ces frais plutôt que le « total des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base » figurant dans l'ordonnance.

b) Montants reconnus au titre des services d'utilité publique :

Ce montant figure dans l'ordonnance ALPSTL.

c) Pourcentage des frais de services d'utilité publique attribuable à chaque service d'utilité publique :

Ce pourcentage figure dans l'ordonnance ALPSTL.

d) Frais de services d'utilité publique de l'année de base attribuables à chaque service d'utilité publique :

Remplissez ce tableau. Vous allez déterminer la proportion du total des frais de services d'utilité publique qui est attribuable à chaque service d'utilité publique.

Par exemple :

Dans l'ordonnance ALPSTL, le total des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base = 10 000 \$.

Le pourcentage attribué à chaque service d'utilité publique dans l'ordonnance est établi comme suit :

Chauffage = 50 %

Électricité = 40 %

Eau = 10 %

Voici comment le locateur a rempli cette partie-ci du formulaire :

i) Service d'utilité publique	ii) Montant indiqué dans la rangée a)	iii) Pourcentages indiqués dans la rangée c)	iv) Frais attribuables à chaque service d'utilité publique [(ii) x iii)]
Chauffage	10 000 \$	50 %	5 000 \$
Électricité	10 000 \$	40 %	4 000 \$
Eau	10 000 \$	10 %	1 000 \$

e) Rajustez les frais de services d'utilité publique de l'année de base pour chaque service d'utilité publique qui n'est plus fourni à un ou plus d'un logement locatif de l'ensemble d'habitation :

Continuons l'exemple ci-dessus. Supposons qu'il y a 10 unités de logement dans l'ensemble d'habitation et que le locateur a cessé de fournir l'électricité à 5 de ces logements; au moment où l'ordonnance a été rendue, l'électricité était fournie aux 10 logements locatifs. Tous les autres services d'utilité publique continuent d'être fournis par le locateur.

Voici comment le locateur a rempli cette partie-ci du formulaire :

i) Service d'utilité publique	ii) Frais attribuables à chaque service d'utilité publique (Partie 2d), colonne iv) ci-dessus)	iii) N^{bre} de logements dans l'ensemble d'habitation auxquels le locateur fournit encore le service d'utilité publique	iv) N^{bre} de logements dans l'ensemble d'habitation auxquels le locateur fournissait le service d'utilité publique au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue	v) Frais de services d'utilité publique rajustés [(ii) x iii) ÷ iv)]
Chauffage	5 000 \$	10	10	5 000 \$
Électricité	4 000 \$	5	10	2 000 \$
Eau	1 000 \$	10	10	1 000 \$

f) Total des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base dans la partie 2 e), colonne v)

Indiquez le total des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base figurant dans la partie 2 e) du formulaire.

Dans l'exemple ci-dessus, le total serait de 8 000 \$ (5 000 \$ pour le chauffage; 2 000 \$ pour l'électricité et 1 000 \$ pour l'eau.)

g) Montants reconnus au titre des services d'utilité publique attribuables à chaque service d'utilité publique :

Le montant reconnu au titre des services d'utilité publique est indiqué dans l'ordonnance ALPSTL.

Remplissez le tableau. Dans ce tableau, vous allez déterminer la proportion du montant total reconnu au titre des services d'utilité publique qui est attribuable à chaque service d'utilité publique.

Par exemple :

Dans l'ordonnance ALPSTL, le montant reconnu au titre des services d'utilité publique = 900 \$

Le pourcentage attribuable à chaque service d'utilité publique figurant dans l'ordonnance est établi comme suit :

Chauffage = 50 %

Électricité = 40 %

Eau = 10 %

Voici comment le locateur a rempli cette partie-ci du formulaire :

i) Service d'utilité publique	ii) Montant indiqué dans la rangée b)	iii) Pourcentages indiqués dans la rangée c)	iv) Montant reconnu au titre de chaque service d'utilité publique [ii) x iii)]
Chauffage	900 \$	50 %	450 \$
Électricité	900 \$	40 %	360 \$
Eau	900 \$	10 %	90 \$

h) Rajustez le montant reconnu au titre de chaque service d'utilité publique :

Poursuivons l'exemple ci-dessus et supposons qu'il y a 10 logements dans l'ensemble d'habitation, que le locateur cesse de fournir le service d'électricité à 5 des logements et qu'il fournissait le service d'électricité aux 10 logements au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue. Tous les autres services d'utilité publique continuent d'être fournis par le locateur.

Voici comment le locateur a rempli cette partie-ci du formulaire :

i) Service d'utilité publique	ii) Montant reconnu au titre de chaque service d'utilité publique (Partie 2g), colonne iv) ci-dessus)	iii) N^{bre} de logements dans l'ensemble d'habitation auxquels le locateur fournit encore le service d'utilité publique	iv) N^{bre} de logements dans l'ensemble d'habitation auxquels le locateur fournissait le service d'utilité publique au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue	v) Montant rajusté reconnu au titre des services d'utilité publique [(ii) x (iii) ÷ (iv)]
Chauffage	450 \$	10	10	450 \$
Électricité	360 \$	5	10	180 \$
Eau	90 \$	10	10	90 \$

i) Total des montants rajustés au titre des services d'utilité publique dans la partie 2 h), colonne v)

Indiquez le total des montants rajustés au titre des services d'utilité publique figurant dans la partie 2 h) du formulaire.

Dans l'exemple ci-dessus, le total serait de 720 \$ (450 \$ pour le chauffage; 180 \$ pour l'électricité et 90 \$ pour l'eau.)

Partie 3 – Comment déterminer la réduction de loyer lorsque les mêmes services d'utilité publique sont fournis au locataire du logement locatif :

Remplissez cette partie-ci du formulaire si les services d'utilité publique fournis au logement locatif sont les mêmes que ceux qui étaient fournis au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue. (Si vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique à ce logement locatif, vous devez plutôt remplir la partie 4.)

a) Total des frais de services d'utilité publique rajustés

Inscrivez ici le montant qui a été déterminé dans la partie 2, rangée f).

b) Si les réductions de loyer précédentes attribuables aux services d'utilité publique ont été déterminées

Si le loyer a été réduit auparavant en raison d'une diminution des frais de services d'utilité publique après que l'ordonnance ALPSTL a été rendue, inscrivez sur cette ligne le montant total du « changement dans les frais de services d'utilité publique » qui a été déterminé au cours des années précédentes.

Par exemple, supposons que dans l'avis donné au locataire l'an dernier, le « changement des frais de services d'utilité publique » indique que les frais de services d'utilité publique ont diminué de 1 000 \$ (entre le « montant net des frais de services d'utilité publique de l'année de base » et les « frais de services d'utilité publique actuels ».) Dans ce cas-ci, le locateur doit inscrire 1 000 \$ dans la rangée b).

Si aucune réduction de loyer précédente n'a été effectuée en raison d'une diminution des frais de services d'utilité publique, inscrivez « 0 » dans la rangée b).

c) Montant net des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base pour les services d'utilité publique encore fournis au logement locatif par le locateur
Soustraire le montant de la rangée b) du montant de la rangée a).

d) Frais actuels de services d'utilité publique :

La Loi définit les services d'utilité publique comme étant le chauffage, l'électricité et l'eau. Additionnez les frais totaux de chacune de ces catégories, excluant les taxes, pour la période de 12 mois qui commence et se termine aux mêmes dates que la période de l'année de base des services d'utilité publique. (Remarque : La période de l'année de base des services d'utilité publique est indiquée dans l'ordonnance ALPSTL.) Les frais de services d'utilité publique actuels doivent être les frais engagés pour tout l'ensemble d'habitation ou tout l'immeuble.

Remarque : Si ces frais sont liés à des composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation ou d'autres ensembles d'habitation, vous devez alors éliminer les frais associés à ces autres composantes. Par exemple, si la facture de services d'utilité publique s'applique à tout l'ensemble d'habitation, y compris un endroit commercial qui se trouve au rez-de-chaussée, les frais liés à l'endroit commercial doivent être déduits du montant total des frais de services d'utilité publique. Pour déterminer les frais de services d'utilité publique actuels dans cette situation, remplissez la *Feuille de calcul des frais actuels de services d'utilité publique* qui est annexée aux présentes instructions.

Si l'ordonnance est fondée sur une requête déposée avant le 1^{er} juillet 2010, incluez toute taxe payée à l'égard des services d'utilité publique.

Si l'ordonnance est fondée sur une requête déposée après le 1^{er} juillet 2010, la Commission ne prendra pas en compte la taxe sur les produits et services (TPS) ou la taxe de vente provinciale (TVP) que vous avez payée à l'égard des services d'utilité publique.

e) Changement dans les frais de services d'utilité publique

Vous devez soustraire les frais de services d'utilité publique actuels indiqués dans la rangée d) du montant net des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base figurant à la rangée c).

- Si le montant est de zéro ou moins, aucune réduction de loyer n'est requise. Remplissez la boîte « Renseignements au sujet de votre loyer » qui se trouve à la page 1. Passez ensuite à la partie 6 du formulaire.
- Si le montant est supérieur à zéro, continuez de remplir cette partie-ci du formulaire.

f) Montant rajusté reconnu au titre des services d'utilité publique :

Inscrivez ici le montant rajusté reconnu au titre des services d'utilité publique que vous avez calculé dans la partie 2, rangée i).

g) Pourcentage de l'augmentation des frais de services d'utilité publique :

Indiquez dans cette rangée le pourcentage de l'augmentation de loyer figurant dans l'ordonnance ALPSTL qui se rapporte aux services d'utilité publique.

h) Pourcentage de la réduction de loyer :

Calculez le pourcentage de la réduction de loyer.

Exemple :

Dans la rangée e) du formulaire, le locateur a indiqué que le changement dans les frais d'utilité publique était de 30 000 \$.

Dans la rangée f), le montant rajusté reconnu au titre des services d'utilité publique était de 47 000 \$.

Dans la rangée g), le pourcentage d'augmentation des services d'utilité publique est de 1,6 %.

Voici comment le locateur a déterminé le pourcentage de la réduction de loyer :

$$30\,000 \$ \div 47\,000 \$ \times 1,6 = 1,02 \%$$

Indiquez le pourcentage de la réduction de loyer dans la rangée h) et passez ensuite à la partie 5 du formulaire.

Partie 4 – Comment déterminer la réduction de loyer lorsque le locateur cesse de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique au logement locatif :

Vous devez remplir cette partie-ci du formulaire si le loyer du locataire à qui vous remettez ce formulaire n'inclut pas les mêmes services d'utilité publique qu'au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue. (Si vous fournissez au locataire les mêmes services d'utilité publique qu'au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue, vous devez remplir plutôt la partie 3 du formulaire.)

a) Total des frais de services d'utilité publique rajustés qui sont *encore fournis* par le locateur au logement locatif

Reportez-vous aux montants déterminés dans la partie 2, rangée d). Additionnez les montants de la colonne iv) correspondant aux services d'utilité publique qui sont **encore fournis** au logement locatif. Par exemple, si vous ne fournissez plus l'électricité au logement locatif, additionnez seulement les montants de la colonne iv) correspondant au chauffage et à l'eau.

b) Si les réductions de loyer précédentes attribuables aux services d'utilité publique ont été déterminées

Si le loyer du locataire a été réduit dans les années précédentes en raison d'une diminution des frais de services d'utilité publique survenue après le moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue, inscrivez dans cette rangée le montant total du « changement dans les frais de services d'utilité publique » qui a été déterminé au cours des années précédentes.

Par exemple, supposons que dans l'avis remis au locataire l'an dernier, le montant du « changement dans les frais de services d'utilité publique » indiquait une diminution des frais de services d'utilité publique de 1 000 \$ (entre les « frais des services d'utilité publique rajustés de l'année de base » et les « frais de services d'utilité publique actuels ».) Dans ce cas, le locateur inscrirait 1 000 \$ dans la rangée b).

S'il n'y a eu aucune réduction de loyer attribuable à une diminution des frais de services d'utilité publique, inscrivez « 0 » dans cette rangée.

c) Montant net des frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base qui sont *encore fournis* par le locateur au logement locatif

Soustrayez le montant de la rangée b) du montant de la rangée a).

d) i) Frais de services d'utilité publique actuels

La Loi définit les services d'utilité publique comme étant le chauffage, l'électricité et l'eau. Additionnez les frais totaux de chacune de ces catégories, excluant les taxes, pour la période de 12 mois qui commence et se termine aux mêmes dates que la période de l'année de base des services d'utilité publique. Les frais de services d'utilité publique actuels doivent être les frais engagés pour tout l'ensemble d'habitation ou tout l'immeuble.

Remarque : Si ces frais sont liés à des composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation ou d'autres ensembles d'habitation, vous devez alors éliminer les frais associés à ces autres composantes. Par exemple, si la facture de services d'utilité publique s'applique à tout l'ensemble d'habitation, y compris un endroit commercial qui se trouve au rez-de-chaussée, les frais liés à l'endroit commercial doivent être déduits du montant total des frais de services d'utilité publique. Pour déterminer les frais de services d'utilité publique actuels dans cette situation, remplissez la *Feuille de calcul des frais actuels de services d'utilité publique* qui est annexée aux présentes instructions.

Si l'ordonnance est fondée sur une requête déposée avant le 1^{er} juillet 2010, incluez toute taxe payée à l'égard des services d'utilité publique.

Si l'ordonnance est fondée sur une requête déposée après le 1^{er} juillet 2010, la Commission ne prendra pas en compte la taxe sur les produits et services (TPS) ou la taxe de vente provinciale (TVP) que vous avez payée à l'égard des services d'utilité publique.

d) ii) Frais des services d'utilité publique qui ne sont plus fournis par le locateur au logement locatif

Pour la période actuelle des services d'utilité publique expliquée plus haut, additionnez les frais liés au service d'utilité publique que vous ne fournissez plus à ce logement locatif. Par exemple, si vous avez cessé de fournir l'électricité à ce locataire depuis que l'ordonnance ALPSTL a été rendue, additionnez les frais d'électricité pour l'ensemble d'habitation.

e) Frais de services d'utilité publique pour les services d'utilité publique qui sont encore fournis par le locateur

Soustrayez le montant que vous avez inscrit dans la rangée d) i) du montant figurant à la rangée d) ii).

f) Changement des frais de services d'utilité publique pour les services d'utilité publique qui sont encore fournis par le locateur

Soustrayez les frais de services d'utilité publique actuels indiqués dans la rangée e) du montant net des frais de services d'utilité publique rajusté de l'année de base figurant à la rangée c).

- Si le montant est de zéro ou moins, aucune réduction de loyer n'est requise. Remplissez la boîte « Renseignements au sujet de votre loyer » qui se trouve à la page 1. Passez ensuite à la partie 6 du formulaire.
- Si le montant est supérieur à zéro, continuez de remplir cette partie-ci du formulaire.

g) Total des montants reconnus au titre des services d'utilité publique qui sont encore fournis par le locateur au logement locatif

Reportez-vous aux montants reconnus au titre de chaque service d'utilité publique que vous avez calculés dans la partie 2 g), colonne iv). Additionnez seulement les montants se rapportant aux services d'utilité publique qui sont encore fournis au logement locatif. Par exemple, si vous ne fournissez plus l'électricité au logement locatif, additionnez seulement les montants reconnus au titre du chauffage et de l'eau.

h) Pourcentage de l'augmentation des frais de services d'utilité publique

Inscrivez le pourcentage de l'augmentation indiquée dans l'ordonnance ALPSTL qui se rapportait aux services d'utilité publique.

i) Pourcentage de l'augmentation des frais de services d'utilité publique attribuable à chaque service public [rangée h) multipliée par le pourcentage figurant à la partie 2 c)]

Remplissez ce tableau. Dans ce tableau, vous allez déterminer la proportion du pourcentage de l'augmentation loyer due aux services d'utilité publique qui est attribuable à chaque service d'utilité publique.

Par exemple :

Dans l'ordonnance ALPSTL, le pourcentage de l'augmentation de loyer attribuable aux services d'utilité publique est de 4 %.

Le pourcentage attribué à chaque service d'utilité publique dans l'ordonnance est établi comme suit :

Chauffage = 50 %

Électricité = 40 %

Eau = 10 %

Voici comment le locateur a rempli cette partie-ci du formulaire :

i) Service d'utilité publique	ii) Pourcentage indiqué dans la rangée h)	iii) Pourcentages indiqués dans la partie 2 c)	iv) Augmentation attribuable à chaque service d'utilité publique [ii) x iii)]
Chauffage	4 %	50 %	2 %
Électricité	4 %	40 %	1,6 %
Eau	4 %	10 %	0,4 %

j) Pourcentage total de l'augmentation attribuable aux services d'utilité publique qui sont encore fournis par le locateur au logement locatif

Additionnez les pourcentages d'augmentation pour les services d'utilité publique qui sont encore fournis au logement locatif, qui correspondent à la colonne i) et qui figurent dans la colonne iv) du tableau. Par exemple, si vous ne fournissez plus d'électricité au logement, additionnez seulement les pourcentages d'augmentation attribuables au chauffage et à l'eau.

k) Pourcentage de la réduction de loyer

Calculez le pourcentage de la réduction de loyer.

Exemple :

Dans la rangée f) du formulaire, le locateur a indiqué que le changement des frais des services d'utilité publique qui sont encore fournis par le locateur se chiffre à 30 000 \$.

Dans la rangée g), le total des montants reconnus au titre des services d'utilité publique qui sont encore fournis par le locateur est de 47 000 \$.

Dans la rangée j), le pourcentage total de l'augmentation attribuable aux services d'utilité publique qui sont encore fournis par le locateur est de 1,6 %.

Voici comment le locateur a déterminé le pourcentage de la réduction de loyer :

$30\ 000 \$ \div 47\ 000 \$ \times 1,6 = 1,02 \%$.

Indiquez dans le formulaire le montant de la réduction de loyer et passez à la partie 5.

Partie 5 – Explication de la réduction de loyer

- Si vous cochez la première case de la partie 5, aucune réduction de loyer n'est requise. Retournez à la boîte **Renseignements au sujet de votre loyer** qui se trouve au bas de la page 1 et cochez la case « Aucune réduction de loyer n'est requise ».

Ensuite, signez et datez le formulaire dans la partie 6.

- Si vous cochez la deuxième ou la troisième case de la partie 5, une réduction de loyer est requise. Vous devez alors remplir la boîte **Renseignements au sujet de votre loyer** qui se trouve au bas de la page 1 du formulaire.

Pour donner les renseignements nécessaires sur la réduction de loyer du locataire à la page 1 :

Cochez la première case pour indiquer que le loyer du locataire sera réduit.

Montant de la réduction de loyer :

Pour déterminer le montant de la réduction de loyer, multipliez le loyer par le pourcentage de la réduction de loyer indiqué soit dans la **partie 3, rangée f)**, soit dans la **partie 4, rangée k)** du formulaire.

Par exemple :

Le locataire a un loyer de 800 \$ par mois. Vous avez calculé que le locataire avait droit à une réduction de loyer de 1,05 %. Le montant de la réduction de loyer se calcule comme suit :

$$800 \$ \times 1,05 \% = 8,40 \$$$

Vous devez également indiquer dans le formulaire si la réduction est accordée au mois, à la semaine ou autrement.

Date d'entrée en vigueur de la réduction de loyer :

Indiquez dans le formulaire la date à laquelle la réduction de loyer entrera en vigueur. Cette date doit être un an après la date de la dernière augmentation de loyer du locataire.

Partie 6 – Signature

Si vous êtes le locateur, cochez la case « Locateur ». Ensuite, inscrivez votre nom et signez le formulaire. Vous devez également indiquer la date dans la case vis-à-vis votre signature et donner votre numéro de téléphone.

Si vous êtes un représentant du locateur, cochez la case « Représentant ». Ensuite, signez le formulaire et inscrivez la date. Vous devez également remplir les cases sous la boîte de la signature et indiquer votre nom, le nom de l'entreprise (s'il y a lieu), votre adresse, votre numéro de téléphone et votre numéro de télécopieur si vous en avez un.

À qui vous adresser si vous avez des questions

Si vous désirez obtenir plus de renseignements ou si vous avez des questions, communiquez avec la Commission de la location immobilière au 416-645-8080 ou sans frais au 1-888-332-3234. Vous pouvez aussi visiter le site Web de la Commission à www.LTB.gov.on.ca.

Feuille de calcul des frais de services d'utilité publique actuels (Les instructions à suivre pour remplir cette feuille de calcul sont jointes.)

Partie 1: Remplissez cette section si vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique à la totalité ou à une partie des composantes *non résidentielles* de l'ensemble d'habitation :

a) Frais de services d'utilité publique de l'année de base* _____ \$
(*Ce montant figure dans l'ordonnance ALPSTL.)

b) Pourcentage des frais de services d'utilité publique attribuable à chaque service d'utilité publique :*
(*Ces pourcentages figurent dans l'ordonnance ALPSTL.)

Chauffage	_____ %
Électricité	_____ %
Eau	_____ %

c) Quel service d'utilité publique avez-vous cessé de fournir? _____

d) Frais du service d'utilité publique rajusté de l'année de base _____ qui n'est plus
fourni [rangée a) x pourcentage
applicable de la rangée b) pour le service d'utilité publique indiqué
dans la rangée c)]

e) Soustrayez le facteur de répartition de « 1 ». _____
(Le facteur de répartition figure dans l'ordonnance ALPSTL.)

f) Frais de services d'utilité publique de l'année de base _____
liés aux composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation
pour les services d'utilité publique qui ne sont plus fournis
[rangée d) x rangée e)]

* Si vous ne fournissez plus le service d'utilité publique à toutes les composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation, passez à la partie 2

* Si vous fournissez le service d'utilité publique à une partie des composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation, passez à la rangée g)

g) Rajustez le montant de la rangée f) pour refléter la proportion _____
des frais de services d'utilité publique qui sont encore fournis
aux composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation
(Lire les instructions pour déterminer ce montant.)

Partie 2: Vous devez remplir cette section si vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique à la totalité ou à une partie des composantes résidentielles de l'ensemble d'habitation :

a) Frais de services d'utilité publique de l'année de base* _____ \$
(*Ce montant figure dans l'ordonnance ALPSTL.)

b) Pourcentage des frais de services d'utilité publique attribuable à chaque service*
(*Ces pourcentages figurent dans l'ordonnance ALPSTL.)

Chauffage _____ %
Électricité _____ %
Eau _____ %

c) Quel service d'utilité publique avez-vous cessé de fournir? _____

d) Frais du service d'utilité publique rajusté de l'année de base _____ qui n'est plus
fourni [rangée a) x pourcentage
applicable de la rangée b) pour le service d'utilité publique indiqué
dans la rangée c)]

e) Facteur de répartition* _____
(*Ce facteur figure dans l'ordonnance ALPSTL.)

f) Rangée d) x rangée e) _____

g) i) Nombre de logements locatifs auxquels le locateur _____ a cessé de
fournir le service d'utilité publique
ii) Nombre de logements locatifs auxquels le locateur _____
fournissait le service d'utilité publique au moment
où l'ordonnance ALPSTL a été rendue

h) Pour chaque service d'utilité publique que vous avez cessé de fournir, rajustez le
montant indiqué dans la rangée f) comme suit :

Montant de la rangée f) x nombre de la rangée g) i) ÷ nombre de la rangée g) ii)

Partie 3 : Comment déterminer les « frais de services d'utilité publique actuels » :

a) Frais de services d'utilité publique pour l'ensemble d'habitation* _____
(*Lire les instructions pour déterminer ce montant.)

b) Montant figurant dans la partie 1, rangée f) si vous avez cessé _____
de fournir un

service d'utilité publique à toutes les composantes
non résidentielles de l'ensemble d'habitation

- c) Montant figurant dans la partie 1, rangée g) **si** vous continuez de fournir un service d'utilité publique à une partie des composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation. _____
- d) Montant indiqué dans la partie 2, rangée h) _____
- e) **Total** [(a) + (b) + (c) + (d)] _____
- f) Montant de la rangée e) x facteur de répartition*
(*Le facteur de répartition est indiqué dans l'ordonnance ALPSTL.) _____
- g) Montant déterminé dans la partie 2, rangée h) pour les services d'utilité publique que vous avez cessé de fournir à la totalité ou à une partie des composantes résidentielles de l'ensemble d'habitation _____
- h) **Frais de services d'utilité publique actuels***
[rangée f) – rangée g)] _____
*Indiquez ce montant dans le formulaire que vous remettez au locataire.

Instructions pour remplir la feuille de calcul des frais de services d'utilité publique actuels

Vous devez remplir la feuille de calcul des « frais de services d'utilité publique actuels » si :

- vous avez cessé de fournir un ou plus d'un services d'utilité publique à l'ensemble d'habitation; et
- un facteur de répartition est indiqué dans l'ordonnance ALPSTL.
Remarque : Un facteur de répartition est indiqué dans l'ordonnance ALPSTL si les frais de services d'utilité publique incluent également les frais de services d'utilité publique liés aux composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation ou d'autres ensembles d'habitation, ou les deux.

Partie 1 : Remplissez cette section si vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique à la totalité ou à une partie des composantes *non résidentielles* de l'ensemble d'habitation :

a) Frais de services d'utilité publique de l'année de base

Reportez-vous à l'ordonnance ALPSTL qui a été rendue. Les « frais de services d'utilité publique de l'année de base » sont indiqués dans cette ordonnance. Inscrivez ce montant dans la feuille de calcul.

b) Pourcentage des frais de services d'utilité publique attribuable à chaque service

Ces pourcentages sont indiqués dans l'ordonnance ALPSTL.

c) Quel service d'utilité publique avez-vous cessé de fournir?

Indiquez dans la feuille de calcul quel service d'utilité publique vous avez cessé de fournir (chauffage, électricité, eau.) (*Remarque* : Si vous avez cessé de fournir plus d'un service d'utilité publique, vous devez indiquer chacun d'eux dans la feuille de calcul. Vous devez faire les calculs qui suivent pour chaque service d'utilité publique que vous avez cessé de fournir.)

d) Frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base pour le service d'utilité publique qui n'est plus fourni

Multipliez les « frais de services d'utilité publique de l'année de base » par le pourcentage indiqué dans la rangée b) pour le service d'utilité publique que vous avez cessé de fournir.

e) Soustrayez le facteur de répartition de « 1 »

Le facteur de répartition est indiqué dans l'ordonnance ALPSTL. Vous devez soustraire ce facteur du chiffre « 1 ». Par exemple, si le facteur de répartition est .75, le nombre que vous devez inscrire dans la feuille de calcul dans cette rangée-ci est « .25 » ($1 - .75 = .25$)

f) Frais de services d'utilité publique de l'année de base liés aux composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation pour les services d'utilité publique qui ne sont plus fournis

Dans la feuille de calcul, multipliez le montant de la rangée d) par le nombre de la rangée e). Si vous avez cessé de fournir le service d'utilité publique à toutes les composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation, passez à la partie 2 de la feuille de calcul. Sinon, passez à la rangée g).

g) Rajustez le montant de la rangée f)

En général, lorsque les frais affectent les composantes non résidentielles d'un ensemble d'habitation, le facteur de répartition indiqué dans l'ordonnance ALPSTL est déterminé à l'aide d'une des méthodes suivantes :

- la superficie de chaque composante de l'ensemble d'habitation; ou
- la valeur commerciale de chaque composante de l'ensemble d'habitation; ou
- les revenus générés par chaque composante de l'ensemble d'habitation; ou
- si aucune de ces méthodes n'est pertinente, la Commission détermine une proportion raisonnable.

Reportez-vous à l'ordonnance ALPSTL pour savoir quelle méthode a été employée pour déterminer le facteur de répartition. Ensuite, utilisez la même méthode pour modifier le montant de la rangée f).

Par exemple : Supposons que le facteur de répartition indiqué dans l'ordonnance ALPSTL est .50 et qu'il a été déterminé à partir de la superficie (c'est-à-dire que la superficie des composantes résidentielles de l'ensemble d'habitation représente 50 % de la superficie totale de l'ensemble d'habitation.)

Dans ce cas-ci, pour déterminer le montant de la rangée g), vous devez utiliser la superficie des composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation. Si la superficie des composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation pour lesquelles vous avez cessé de fournir les services d'utilité publique est de 30 000 pieds carrés et que la superficie totale des composantes non résidentielles de l'ensemble d'habitation est de 100 000 pieds carrés, le facteur de répartition équivaut à $30\,000 \div 100\,000 = 0.3$.

Pour remplir la feuille de calcul, vous devez multiplier le montant de la rangée f) par ce facteur de répartition.

Partie 2 : Vous devez remplir cette section si vous avez cessé de fournir un ou plus d'un service d'utilité publique à la totalité ou à une partie des composantes résidentielles de l'ensemble d'habitation :

a) Frais de services d'utilité publique de l'année de base

Reportez-vous à l'ordonnance ALPSTL qui a été rendue. Les « frais de services d'utilité publique de l'année de base » sont indiqués dans cette ordonnance. Inscrivez ce montant dans la feuille de calcul.

b) Pourcentage des frais de services d'utilité publique attribuable à chaque service

Ces pourcentages sont indiqués dans l'ordonnance ALPSTL.

c) Quel service d'utilité publique avez-vous cessé de fournir?

Indiquez dans la feuille de calcul quel service d'utilité publique vous avez cessé de fournir (chauffage, électricité, eau.) (*Remarque* : Si vous avez cessé de fournir plus d'un service d'utilité publique, vous devez indiquer chacun d'eux dans la feuille de calcul. Vous devez faire les calculs qui suivent pour chaque service d'utilité publique que vous avez cessé de fournir.)

d) Frais de services d'utilité publique rajustés de l'année de base pour le service d'utilité publique qui n'est plus fourni

Multipliez les « frais de services d'utilité publique de l'année de base » de la rangée a) par le pourcentage indiqué à la rangée b) pour le service d'utilité publique que vous avez cessé de fournir à la totalité ou à une partie de l'ensemble d'habitation.

e) Facteur de répartition

Ce facteur est indiqué dans l'ordonnance ALPSTL.

f) Rangée d) x rangée e)

Multipliez le montant de la rangée d) par le facteur de répartition de la rangée e) de la feuille de calcul.

g) Nombre de logements locatifs

Sur la ligne i) de cette rangée, écrivez le nombre de logements locatifs de l'ensemble d'habitation auxquels vous avez cessé de fournir le service d'utilité publique et sur la

ligne ii) indiquez le nombre de logements locatifs auxquels vous fournissiez le service d'utilité publique au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue.

h) Rajustez les montants

Vous devez rajuster le montant de la rangée f) à l'aide des montants de la rangée g).

Par exemple, supposons que le montant de la rangée f) est de 40 000 \$. Si vous avez cessé de fournir l'électricité à 20 logements et que vous fournissiez l'électricité aux 50 logements de l'ensemble d'habitation au moment où l'ordonnance ALPSTL a été rendue, vous devez remplir la feuille de calcul comme suit :

$40\,000 \$ \times 20 \div 50 = 16\,000 \$$ – vous devez inscrire ce montant dans la rangée h) de la feuille de calcul.

Partie 3 : Comment déterminer les « frais de services d'utilité publique actuels » :

a) Frais de services d'utilité publique pour l'ensemble d'habitation

La Loi définit les services d'utilité publique comme étant le chauffage, l'électricité et l'eau. Additionnez les frais totaux de chacune de ces catégories, excluant les taxes, pour la période de 12 mois qui commence et qui se termine aux mêmes dates que l'année de base établie pour ces services d'utilité publique. (Remarque : L'année de base pour les services d'utilité publique est indiquée dans l'ordonnance ALPSTL.) Les frais de services d'utilité publique actuels doivent représenter les frais engagés pour tout l'ensemble d'habitation.

Si l'ordonnance est fondée sur une requête déposée avant le 1^{er} juillet 2010, incluez toute taxe payée à l'égard des services d'utilité publique.

Si l'ordonnance est fondée sur une requête déposée après le 1^{er} juillet 2010, la Commission ne prendra pas en compte la taxe sur les produits et services (TPS) ou la taxe de vente provinciale (TVP) que vous avez payée à l'égard des services d'utilité publique.

Rangées b) à h)

Suivez les instructions données dans la feuille de calcul pour savoir comment déterminer les montants à inscrire. Le montant final qui se trouve à la rangée h) représente les « frais de services d'utilité publique actuels » que vous devez inclure dans le formulaire que vous remettez au locataire.