



Tribunaux décisionnels Ontario

Commission de la location immobilière

Réductions de loyer automatiques et diminutions des impôts fonciers

Quand un loyer est-il automatiquement réduit?

La plupart des locataires ne paient pas les impôts fonciers séparément de leur loyer. Le plus souvent, le loyer qu'un locateur exige d'un locataire inclut une portion qui aide le locateur à payer les impôts fonciers. Lorsque les impôts fonciers d'un locateur sont réduits de plus de **2,49 %** d'une année à l'autre, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« Loi ») exige que les loyers soient également réduits pour tenir compte de la diminution des impôts fonciers municipaux du locateur. Cela s'appelle une réduction de loyer automatique.

Si les impôts fonciers municipaux ont été réduits de plus de 2,49 %, la municipalité doit envoyer un avis de réduction de loyer aux locateurs et locataires des ensembles d'habitation comptant au moins sept logements locatifs. L'avis de réduction de loyer indique le pourcentage de réduction de loyer qui s'appliquera à tous les logements locatifs à usage d'habitation de l'ensemble.

Même si les municipalités ne sont pas tenues d'envoyer un avis aux locateurs et locataires des ensembles d'habitation qui comptent six logements ou moins, la règle de la réduction de loyer automatique s'applique quand même à ces ensembles d'habitation.

Quel genre de biens peut faire l'objet d'une réduction de loyer automatique?

La plupart des biens locatifs **à usage d'habitation** peuvent faire l'objet d'une réduction de loyer automatique, mais certains genres de biens locatifs sont exemptés de ces règles.

Le tableau ci-dessous montre le genre de biens qui peut et qui ne peut pas faire l'objet d'une réduction de loyer automatique :

Quel genre de biens peut faire l'objet d'une réduction de loyer automatique?
(suite)

Le loyer <u>peut</u> être automatiquement réduit...	Le loyer <u>ne peut pas</u> être automatiquement réduit...
<ul style="list-style-type: none"> • immeubles d'appartements • maisons en rangée louées • duplex et maisons isolées • chambres dans une pension, une maison de rapport ou meublés • parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers, *voir ci-dessous • condominiums loués • la plupart des maisons de soins privées • coopératives à but lucratif dont les logements sont loués 	<ul style="list-style-type: none"> • logement public • ensembles d'habitation sans but lucratif • coopératives d'habitation sans but lucratif • résidences secondaires de loisir • certains logements appartenant à des établissements d'enseignement • maisons de soins infirmiers • biens commerciaux, industriels ou récréatifs

***Au sujet des parcs de maisons mobiles et des zones résidentielles à baux fonciers**

La réduction de loyer automatique peut s'appliquer aux parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers. Toutefois, si les impôts prélevés pour l'emplacement ne sont pas inclus dans le loyer du locataire, le montant du loyer que le locataire paie au locateur n'est pas touché par une réduction des impôts. En ce cas, la réduction de loyer automatique ne s'applique pas.

Les locataires de parcs de maisons mobiles et de zones résidentielles à baux fonciers qui reçoivent un avis de réduction de loyer devraient discuter de la réduction de loyer avec leur locateur avant de réduire automatiquement leur loyer.

Pour obtenir plus de renseignements sur le loyer et autres droits exigés dans les parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers, veuillez consulter la brochure de la Commission intitulée **Parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers**.

Comment calcule-t-on les réductions de loyer automatiques?

Pour déterminer s'il doit y avoir une réduction de loyer automatique, on compare les impôts fonciers de l'année en cours avec ceux de l'année précédente pour calculer le pourcentage de diminution des impôts.

Si le pourcentage de diminution des impôts est supérieur à 2,49 %, le loyer est alors automatiquement réduit en suivant les formules du tableau ci-dessous :

SI l'ensemble d'habitation compte...	ALORS la réduction de loyer est égale au...
7 logements ou plus	% de diminution des impôts pour l'ensemble multiplié par 20 % = % de réduction de loyer
6 logements ou moins	% de diminution des impôts pour l'ensemble multiplié par 15 % = % réduction de loyer

Pourquoi la formule varie-t-elle de 20 % à 15 %?

En moyenne, les impôts fonciers qu'un locateur doit payer pour un ensemble de sept logements ou plus représentent 20 % des revenus de location totaux pour cet ensemble. De la même façon, les impôts fonciers moyens pour un ensemble de six logements ou moins sont estimés à 15 % de ces revenus totaux.

N.B. La réduction de loyer est calculée en utilisant les impôts fonciers réels demandés au locateur pour le bien locatif. Les redevances spéciales, pénalités, frais d'utilisation, etc. ne sont pas inclus dans le calcul.

Calcul de la réduction de loyer...

Voici un exemple du calcul de la réduction de loyer pour un ensemble d'habitation qui compte sept logements ou plus :

Étape 1 : Déterminer le pourcentage de diminution des impôts

Impôts de 2006 :	20 000 \$
Impôts de 2007 :	18 000 \$
Les impôts ont diminué de :	2 000 \$
Le pourcentage de diminution des impôts est de :	$\frac{2\,000\ \$}{20\,000\ \$} \times 100 = 10\ \%$

Il faut que les impôts aient diminué de plus de 2,49 % pour que les locataires obtiennent une réduction de loyer. Dans cet exemple, les impôts ont diminué de 10 %, et par conséquent le loyer de tous les logements de l'ensemble d'habitation sera automatiquement réduit.

Étape 2 : Déterminer le pourcentage de réduction de loyer

Étant donné que l'ensemble d'habitation compte sept logements ou plus, le montant de la réduction de loyer est égal à 20 % du pourcentage de la diminution des impôts. La diminution des impôts est de 10 %. Par conséquent, la réduction de loyer est égale à : $20\ \% \times 10\ \% = 2\ \%$.

Si un locataire paie un loyer de 800 \$ par mois, la réduction est égale à : $2\ \% \times 800\ \$ = 16\ \$$. Par conséquent, le nouveau loyer mensuel est : $800\ \$ - 16\ \$ = 784\ \$$.

Le loyer de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation est réduit du même pourcentage (2 %).

Quand les avis de réduction de loyer sont-ils envoyés aux locateurs et locataires?

Pour les ensembles d'habitation comptant sept logements ou plus et lorsque les impôts fonciers ont diminué de plus de 2,49 %, les municipalités doivent envoyer les avis de réduction de loyer :

- pendant la période qui va du 1^{er} juin au 15 septembre, dans le cas des avis donnés aux locateurs;
- pendant la période qui va du 1^{er} octobre au 15 décembre, dans le cas des avis donnés aux locataires.

Les réductions de loyer automatiques prennent effet le 31 décembre de l'année où les impôts fonciers ont diminué.

N.B. Les réductions de loyer automatiques ne s'appliquent pas aux locataires qui prennent possession d'un logement locatif après le 31 décembre de l'année où les impôts fonciers ont été réduits. Cela signifie que si un locataire accepte de louer un logement avant le 31 décembre, mais que la location ne commence pas avant le 1^{er} janvier, la réduction de loyer automatique, le cas échéant, ne peut pas être appliquée au loyer du locataire.

Est-ce que les locataires doivent obtenir la permission pour réduire leur loyer?

Les réductions de loyer sont « automatiques », c'est-à-dire que les locataires n'ont pas besoin de présenter une requête à la Commission de la location immobilière (Commission) pour faire approuver le montant de la réduction de loyer dans une ordonnance de la Commission. De plus, les locataires n'ont pas besoin d'obtenir la permission du locateur pour réduire le loyer. Cependant, on recommande aux locataires de communiquer avec leur locateur avant de réduire le loyer.

Que faire si vous êtes en désaccord avec le montant de la réduction de loyer?

Si un locateur ou un locataire estime que la réduction de loyer est trop élevée ou trop faible, il peut présenter une requête à la Commission pour faire modifier le montant de la réduction de loyer (pour plus de renseignements, consultez la **formule A4 – Requête en modification du montant de la réduction du loyer**).

Un locateur ou un locataire peut demander de faire modifier le montant de la réduction de loyer pour l'un des motifs suivants :

1. Le locateur a payé certaines redevances, comme des frais d'utilisation, qui n'ont pas été incluses dans le calcul du pourcentage de réduction de loyer effectué par la municipalité.
2. Le montant que paie le locateur en impôts fonciers n'est pas égal à 20 % ou à 15 % des revenus de location (selon le nombre de logements que compte l'ensemble d'habitation).
3. Le montant de la réduction des impôts ou de la réduction de loyer figurant dans l'avis de la municipalité est erroné.
4. Les impôts fonciers pour l'année d'imposition visée dans l'avis ont augmenté ou diminué depuis que l'avis de réduction de loyer a été envoyé au locateur et aux locataires.

**Présentation
d'une requête
à la
Commission**

La requête en vue de faire modifier le montant de la réduction de loyer est présentée en utilisant la formule **A4**.

La date limite pour présenter une requête est le dernier en date des jours suivants :

- 31 mars de l'année qui suit le jour où la réduction de loyer a pris effet;
- le 90^e jour qui suit le jour où l'**avis de réduction de loyer** a été donné.

N.B. Si une municipalité n'a pas donné un avis de réduction de loyer parce qu'un ensemble d'habitation compte six logements ou moins, la date limite pour présenter une requête est le dernier en date des jours suivants :

- 31 mars de l'année qui suit le jour où la réduction de loyer a pris effet;
 - le 90^e jour qui suit le jour où l'**avis d'imposition** a été donné.
-

Que se passe-t-il après que la requête est déposée?

Le dépôt d'une requête pour faire modifier le montant d'une réduction de loyer n'arrête pas la réduction de loyer. Celle-ci continue d'être en vigueur pour tout l'ensemble d'habitation jusqu'à ce que la Commission rende une décision pouvant avoir une incidence sur le montant de la réduction de loyer.

Les requêtes pour faire modifier le montant d'une réduction de loyer sont généralement tranchées grâce à une audience écrite. Dans ce genre d'audience, le locateur et les locataires n'assistent pas à une audience pour présenter leurs preuves et observations à un arbitre. Plutôt, le locateur et les locataires doivent fournir à la Commission leurs observations écrites dans un certain délai. Un arbitre examine ces observations et rend une décision basée sur les preuves fournies par le locateur et les locataires.

En général, la Commission ordonne à la partie qui présente la requête (requérant) de donner aux autres parties une copie de l'avis d'audience écrite et une copie de la requête. L'avis d'audience écrite indique le délai pour fournir des observations écrites et y répondre.

Une fois passé le délai pour présenter des observations écrites et y répondre, l'arbitre rend une décision écrite appelée ordonnance. La Commission envoie l'ordonnance par la poste au locateur et aux locataires dont le nom figure dans la requête. Selon le motif de la requête, la Commission peut décider que le montant de la réduction de loyer doit être augmenté ou réduit, ou rester inchangé.

L'ordonnance de la Commission prend effet le 31 décembre de l'année où les impôts fonciers ont été réduits. Cela signifie que le locateur ou le locataire peut devoir rembourser l'autre du montant insuffisant ou excédentaire payé pendant la période allant du 31 décembre jusqu'à la date de l'ordonnance de la Commission.

Exemple

Voici un exemple de ce qui pourrait arriver si la Commission modifiait le montant de la réduction de loyer :

Fait	Calcul
Le 31 décembre 2007, le loyer est réduit de 2 % en raison d'une réduction de loyer automatique.	Loyer original : 800,00 \$ Moins 2 %: - <u>16,00 \$</u> Loyer réduit : 784,00 \$
Le 1 ^{er} février 2008, le locateur présente une requête à la Commission parce que les impôts fonciers représentent moins de 20 % des revenus de location totaux du locateur.	Le loyer demeure à : 784,00 \$ (jusqu'à ce que la Commission rende une ordonnance)
Le 15 avril 2008, la Commission rend une ordonnance indiquant que la réduction de loyer est de 1,4 % au lieu de 2 %.	Loyer original : 800,00 \$ Moins 1,4 %: - <u>11,20 \$</u> Loyer réduit : 788,80 \$
Le locataire doit maintenant rembourser 0,6 % (2 % - 1,4 %) du loyer payé pour les quatre mois de location allant de janvier à avril 2008.	0,6 % de 800 \$: 4,80 \$ x 4 mois de location : 19,20 \$
Le loyer continue d'être réduit, mais d'un montant moins élevé.	Premier loyer réduit : 784,00 \$ Loyer réduit modifié : 788,80 \$

Le loyer réduit est permanent. Cela signifie que si le loyer est augmenté après que la réduction de loyer a pris effet, l'augmentation sera calculée en fonction du montant du loyer réduit (dans l'exemple ci-dessus, l'augmentation de loyer serait appliquée à 788,80 \$.)

Pour de plus amples renseignements

Communiquez avec la Commission de la location immobilière

Cette brochure vous offre seulement des renseignements généraux. Pour de plus amples renseignements, ou pour obtenir des exemplaires de formules et de publications de la Commission, vous pouvez :

- consulter le site web de la Commission à l'adresse suivante:
tribunauxdecisionnelontario.ca/cli;
- communiquer avec la Commission, au **416-645-8080** ou sans frais au **1-888-332-3234**;
- visiter le bureau de la Commission de la location immobilière de votre région. Pour obtenir les adresses des bureaux de la Commission, veuillez consulter le site Web ou composer l'un des numéros indiqués ci-dessus.