

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DEMONTRÉAL

No dossier: **470562 31 20190711 F**
RN : 2809294

No demande: **2802019**

Date : 19 septembre 2019

Greffière spéciale : Me Nathalie Bousquet

DANIEL LYTWYNUK

VALERIA MORO

Locateurs - Partie demanderesse

c.

HOCINE HAMDI

NESRINE BELHADI

Locataires - Partie défenderesse

[1] Les locateurs ont produit une demande de fixation de loyer conformément aux dispositions de l'article 1947 du *Code civil du Québec*.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019, à un loyer mensuel de 1 055,00 \$.

[3] La Régie, lorsque saisie d'une demande en vertu de l'article 1947 du *Code civil du Québec*, doit ajuster le loyer selon les critères prévus au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*¹.

[4] Suivant ce Règlement, l'ajustement du loyer est déterminé selon la méthode générale de fixation du loyer qui prévoit un ajustement, lequel est calculé à partir du loyer payé au terme du bail en tenant compte de la part attribuable du logement et en fonction de certaines dépenses précises encourues par le locateur durant l'année de référence, notamment de la variation des taxes municipales, des taxes scolaires et des assurances, le coût encouru pour les frais d'énergie, les frais d'entretien ainsi que des dépenses pour les réparations majeures.

[5] En tant que demandeurs, ils ont donc le fardeau de prouver, selon la règle de la prépondérance de la preuve et de la balance des probabilités, les dépenses et les montants inscrits dans le formulaire de renseignements nécessaires pour permettre au Tribunal de calculer l'augmentation du loyer selon les critères prévus audit règlement.

¹ RLRQ. Chapitre R-8.1, r. 2.

[6] Les locateurs ont produit le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer ainsi que les pièces justificatives et les factures au soutien de ces renseignements.

[7] Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*² (c. R-8.1, r.2) est de 16,16 \$ par mois, s'établissant comme suit :

Taxes municipales et scolaires	7,45 \$
Assurances	5,01 \$
Gaz	0,00 \$
Électricité	0,00 \$
Mazout	0,00 \$
Frais d'entretien	0,00 \$
Frais de services	0,08 \$
Frais de gestion	0,42 \$
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service	0,00 \$
Ajustement du revenu net	3,20 \$
	<hr/>
TOTAL	16,16 \$

[8] Le locateur demande à la Régie de fixer le loyer à 1 065,00 \$ par mois. Or, le loyer mensuel calculé à 1 071,16 \$ est supérieur au loyer demandé par le locateur.

[9] **CONSIDÉRANT** que le locateur a limité sa demande à 1 065,00 \$ et que le Tribunal ne peut adjuger au-delà de ce montant;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[10] **FIXE** le loyer à 1 065,00 \$ par mois du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2020.

[11] Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

Me Nathalie Bousquet, greffière spéciale

Présence(s) : les locateurs
la locataire Nesrine Belhadi

Date de l'audience : 15 août 2019

² Idem.

