Propos de réglementation pour les augmentations de loyer dans la Loi sur la location de locaux d'habitation du Nouveau-Brunswick

NB : cette réglementation a été rédigé en anglais, et n'a pas été traduit par un avocat.

1. Les objectifs de la présente partie sont les suivants :
   a. Permettre aux propriétaires d'augmenter les loyers en fonction de l'inflation.
   b. Permettre aux propriétaires de répercuter sur les locataires les augmentations de leurs taxes foncières et de leurs frais d'assurance, dans la mesure où ces augmentations dépassent l'inflation.
   c. Exiger des propriétaires qu'ils répercutent les baisses de leurs impôts fonciers et de leurs frais d'assurance sur les locataires.
   d. Permettre aux propriétaires de répercuter les coûts des réparations et rénovations importantes sur les locataires, tout en évitant de leur facturer ces coûts de manière excessive.
   e. Atténuer l'impact sur les locataires en limitant les augmentations maximales à 6 % par an.

2. Une augmentation du loyer d'une unité locative n'est pas valable à moins que :
   a. Au moins 12 mois se sont écoulés depuis la dernière augmentation de loyer pour ce logement ou, si le loyer n'a jamais été augmenté, depuis le jour où le logement a été loué pour la première fois ;
   b. Le montant de l'augmentation ne dépasse pas l'augmentation maximale autorisée par la présente partie pour l'année civile au cours de laquelle l'augmentation prend effet ; et
   c. Si le logement est actuellement loué, le propriétaire a donné au locataire un préavis écrit de 90 jours concernant l'augmentation.

3. Le loyer d'une unité locative est lié à l'unité locative et non au locataire.

Augmentation de loyer autorisée pour tenir compte de l'inflation

Exemple : De 2021 à 2022, l'IPC du Nouveau-Brunswick a augmenté de 6,8 %. Pour 2023, le ministre pourrait fixer la ligne directrice entre 0 % et 6 %.

4. Dans cette section :
   a. L' » IPC » pour une année civile désigne la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation pour le Nouveau-Brunswick pour cette année-là, telle que calculée par Statistique Canada.
   b. Dans le calcul de la ligne directrice maximale pour une année civile donnée, l'« année de base » désigne l'année civile qui précède immédiatement cette année, et l'« année de référence » désigne l'année civile qui précède immédiatement l'année de base.
   c. La « ligne directrice » pour une année civile est le pourcentage maximum par lequel le loyer d'une unité locative peut être augmenté au cours de cette année sans ordonnance d'un agent de location résidentielle.

5. Au début de chaque année civile, le ministre fixe la ligne directrice pour l'année en question. La ligne directrice ne doit pas dépasser le plus bas des deux montants suivants :
   a. le pourcentage d'augmentation de l'IPC entre l'année de référence et l'année de base ; et
   b. six pour cent.

6. Le ministre publie la directive sur le site web de l'Office des relations avec les locataires et les propriétaires.

Augmentation de loyer autorisée pour répercuter les dépenses d'investissement admissibles

Exemple 1 : Un immeuble compte trois logements dont les loyers mensuels sont respectivement de 500, 600 et 600 dollars. Le propriétaire dépense 10 000 $ pour effectuer les réparations de sécurité nécessaires sur les balcons. Les réparations devraient durer 15 ans avant que les balcons n'aient besoin d'être réparés à nouveau. La dépense en capital annuelle mensuelle amortie est de 666,66 $ (10 000 $ / 15). Le propriétaire paie essentiellement 666,66 $ par an pour maintenir les balcons en bon état. Le loyer annuel total de l'immeuble est de 20 400 $ ((500 $ + 600 $ + 600 $) x 12). L'officier des baux d'habitation délivrera une ordonnance autorisant une augmentation de loyer de 3,27 % (666,66 $ / 20 400 $ x 100). Cela représente des augmentations mensuelles de 16,35 $, 19,62 $ et 19,62 $ pour les trois logements. Au cours des 15 prochaines années, ces augmentations rapporteront au total 10 000 $ au propriétaire. À la fin de la période de 15 ans, les loyers diminueront du même montant.

Exemple 2 : Le propriétaire remplace les réfrigérateurs des trois logements par des modèles de luxe de grande capacité. Les nouveaux réfrigérateurs devraient durer 20 ans.

Il ne s'agit pas d'une dépense en capital admissible, parce que les réfrigérateurs ne constituent pas un système majeur ou un élément majeur de l'immeuble, et aussi parce que leur remplacement n'était pas nécessaire pour maintenir l'immeuble en bon état.

7. Dans cette section :
   a. L'expression « dépense en capital admissible » désigne une dépense engagée par un propriétaire à l'égard d'un immeuble, qui :
      i. a été engagée pour la réparation ou le remplacement d'un système majeur ou d'un composant majeur de l'immeuble ;
      ii. était nécessaire pour maintenir l'immeuble dans un état de réparation conforme aux normes de santé, de sécurité et de logement exigées par la loi ;
      iii. il s'agit d'une dépense extraordinaire ou importante, et non d'un entretien de routine ou ordinaire ; et
      iv. on ne s'attend pas à ce qu'elles soient à nouveau engagées avant au moins cinq ans.
   b. La « durée de vie utile » d'une dépense d'investissement éligible correspond au nombre d'années avant que la dépense ne soit à nouveau engagée.
   c. L'« amortissement annuel des dépenses en capital » est le montant total d'une dépense en capital admissible divisé par sa durée de vie utile.
   d. « Total annuel des loyers du bâtiment » : la somme des loyers de toutes les unités résidentielles locatives d'un bâtiment au cours d'une année.

8. Un propriétaire peut demander à un officier des baux résidentiels une ordonnance l'autorisant à augmenter les loyers d'un bâtiment au cours d'une année civile donnée en raison des dépenses d'investissement admissibles engagées pour des travaux achevés au cours de l'année civile précédente. Les parties à la demande sont le propriétaire et tous les locataires des logements de l'immeuble.

9. Lorsqu'un bâtiment est utilisé à des fins multiples, l'agent de location de locaux d'habitation ne tient compte que des parties des dépenses en capital admissibles qui sont attribuables à la fourniture d'unités résidentielles louées appartenant au locateur.

10. Pour chaque dépense d'investissement éligible, le responsable des baux d'habitation autorise une augmentation de loyer en pourcentage qui permet de payer l'intégralité du coût de la dépense d'investissement sur la durée de vie utile de celle-ci, calculée comme suit :

Dépenses d'investissement annuelles amorties / loyer annuel total du bâtiment x 100

11. Pour chaque dépense d'investissement admissible, l'ordonnance doit prévoir qu'une fois l'augmentation payée sur toute la durée de vie utile de la dépense d'investissement, les loyers diminuent du même montant qu'ils ont augmenté en raison de cette dépense d'investissement.

<u>Augmentation de loyer autorisée pour répercuter une augmentation extraordinaire de l'impôt foncier et des frais d'assurance</u>

Exemple : Un immeuble comporte trois logements dont les loyers mensuels sont respectivement de 500, 600 et 600 dollars. Les taxes foncières et les frais d'assurance annuels de l'immeuble sont passés de 10 000 dollars en 2022 à 11 000 dollars en 2023. La ligne directrice pour 2024 est de 4 %.

Le coût prévu de l'impôt foncier et de l'assurance pour 2023 est de 10 400 $ (10 000 $ majorés de 4 %).

L'augmentation extraordinaire des coûts de l'impôt foncier et de l'assurance est de 600 $ (11 000 $ - 10 400 $).

Le loyer annuel total de l'immeuble est de 20 400 $ ((500 $ + 600 $ + 600 $) x 12).

L'officier des baux d'habitation délivrera une ordonnance autorisant une augmentation de loyer de 2,94 % (600 $ / 20 400 $ x 100). Cela représente des augmentations mensuelles de 14,70 $, 17,64 $ et 17,64 $ pour les trois logements. Ces augmentations rapporteront au propriétaire un total de 600 dollars par an.

12. Dans cette section :
    a. Lorsqu'un propriétaire demande l'autorisation d'augmenter le loyer au cours d'une année civile donnée, l'« année de base » désigne l'année civile précédant immédiatement cette année, et l'« année de référence » désigne l'année civile précédant immédiatement l'année de base.
    b. Les « coûts prévus de l'impôt foncier et de l'assurance » pour une année de base désignent le montant de ces coûts pour l'année de référence, augmenté du pourcentage de référence applicable à l'année de base.
    c. On entend par « augmentation extraordinaire » des coûts de l'impôt foncier et des assurances le montant par lequel le montant réel de ces coûts au cours de l'année de référence dépasse les coûts prévus.
    d. On entend par « total annuel des loyers de l'immeuble » la somme des loyers de toutes les unités locatives résidentielles d'un immeuble au cours d'une année.

13. Un propriétaire peut demander à un officier des baux d'habitation de rendre une ordonnance l'autorisant à augmenter les loyers d'un bâtiment au cours d'une année

donnée en raison d'une augmentation extraordinaire des coûts de l'impôt foncier et de l'assurance du bâtiment. Les parties à la demande sont le propriétaire et tous les locataires des logements de l'immeuble.

14. Lorsqu'un bâtiment est utilisé à des fins multiples, l'agent des locations résidentielles ne tient compte que de la partie des coûts de l'impôt foncier et de l'assurance qui sont attribuables à la fourniture d'unités résidentielles louées appartenant au locateur.

15. L'administrateur chargé de la location de locaux d'habitation ne doit pas tenir compte des augmentations des taxes foncières et des frais d'assurance résultant de l'ajout de nouvelles unités locatives dans un bâtiment.

16. L'administrateur des baux d'habitation doit autoriser une augmentation de loyer en pourcentage permettant de payer l'augmentation extraordinaire annuelle, calculée comme suit :

Montant de l'augmentation extraordinaire / total des loyers annuels de l'immeuble x 100

Demande de baisse de loyer par le locataire

17. Un locataire peut demander à l'administrateur des baux d'habitation d'ordonner une diminution de son loyer si les taxes foncières et les frais d'assurance de son propriétaire sont moins élevés au cours de l'année de référence qu'au cours de l'année de référence.

18. Si les impôts fonciers et les frais d'assurance d'un immeuble diminuent, le propriétaire doit en informer rapidement les locataires de l'immeuble.

Augmentation totale autorisée

Exemple : La ligne directrice pour 2024 est de 4 %. Un agent des loyers résidentiels a émis une ordonnance autorisant des augmentations supplémentaires de 3,27 % pour les dépenses en capital et de 2,94 % pour une augmentation extraordinaire des taxes foncières et des frais d'assurance. L'augmentation nette pour 2024 est de 10,21 % (4 % + 3,27 % + 2,94 %). En 2024, le propriétaire peut augmenter le loyer de chaque unité jusqu'à 6 %.

19. Dans cette section :
    a. L'« augmentation nette » du loyer d'une unité locative au cours d'une année civile est la somme des éléments suivants
        i. la ligne directrice pour cette année ;
        ii. du pourcentage d'augmentation autorisé par l'ordonnance d'un responsable des baux d'habitation pour l'année en question au titre des dépenses d'investissement éligibles ; et

iii. le pourcentage d'augmentation autorisé par l'ordonnance d'un agent de location résidentielle pour l'année en question pour une augmentation extraordinaire de l'impôt foncier et des coûts d'assurance.

20. Le montant maximum par lequel le loyer d'une unité locative peut être augmenté au cours d'une année civile donnée est le moins élevé des montants suivants :

a. l'augmentation nette pour cette unité locative pour l'année en question ; et

b. six pour cent.