

## Les restrictions au droit à la fixation de loyer et à la modification du bail

Dans notre fiche « [Augmentation du loyer et modification\(s\) en cours de bail](#) », nous nommons d'emblée « qu'il est toujours possible de refuser une augmentation de loyer tout en conservant votre logement ». Il y a cependant de rares restrictions à ce droit dans les **trois situations suivantes** :

- Les locataires vivant dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins ;
- Les locataires vivant dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis 5 ans ou moins ;
- Les locataires vivant en coopérative d'habitation et qui en sont membres.

Dans ces cas, le locataire refusant la modification du bail, dont l'augmentation de loyer, **doit quitter le logement à la fin du bail**. De plus, le Tribunal administratif du logement (TAL) ne peut intervenir dans la fixation du loyer.

Le locateur est soumis aux délais prévus par la loi pour aviser son locataire de l'augmentation de loyer ou de modifications au bail. Il s'agit des mêmes délais que pour tout autre type d'habitation.

Pour que cette restriction s'applique dans le cas d'un immeuble construit depuis moins de 5 ans ou étant utilisé à des fins résidentielles depuis moins de 5 ans, **la section F du bail doit être remplie**. Pour être valide, cette section doit être remplie avant la signature du bail. Advenant qu'un locateur dont l'immeuble remplit ces conditions ait omis de remplir la section, le locataire se voit attribuer le droit de refuser l'augmentation et rester dans le logement. Il sera alors soumis aux mêmes prédispositions légales que tout autre locataire dans un autre type d'habitation.

De plus, le locateur a le devoir de s'assurer que l'augmentation de loyer est juste et raisonnable. En janvier 2022, [une histoire](#) à cet effet a fait la manchette. On apprenait que des locataires vivant dans des immeubles construits il y a moins de 5 ans se voyaient augmenter leur loyer de 720\$ par mois. Bien que cela peut paraître déraisonnable, le locateur était en toute légalité et les locataires ne pouvaient faire appel au TAL pour se défendre. Ils devaient donc accepter l'augmentation ou la refuser et déménager.

### RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Nous vous invitons à communiquer avec le [Tribunal administratif du logement](#) au 1-800-683-2245 ou encore par [courriel](#). Un préposé aux renseignements pourra vous donner des réponses neutres sur vos droits et obligations en tant que locataire. Pour vos questions juridiques, vous pouvez communiquer avec le [Centre de justice de proximité de Québec-Chaudières-Appalaches](#) au 1-833-614-2470.