



Encore une hausse de loyer !

Comme nous sommes en plein dans la période de renouvellement des baux de logement, vous pourriez recevoir d'ici quelques semaines, si ce n'est déjà fait, un avis de votre propriétaire proposant des modifications aux conditions de votre bail de logement. Voici quelques règles importantes que vous devriez connaître.

Premièrement, vous devriez avoir reçu cet avis dans les 3 à 6 mois de la date de renouvellement de votre bail, s'il est d'une durée de 12 mois ou plus. S'il s'agit d'un bail de moins de 12 mois, la réception de l'avis devrait se faire de 1 à 2 mois avant la date de renouvellement. Deuxièmement, l'avis doit obligatoirement être écrit. Un avis verbal n'est pas valable.

Troisièmement, si votre propriétaire propose une hausse de loyer, l'avis doit indiquer la valeur de l'augmentation. S'il veut modifier une autre condition du bail, il doit l'expliquer clairement.

Il existe un modèle d'avis que l'on peut imprimer sur le site Internet de la Régie du logement. L'utilisation de ce modèle assure la conformité de l'avis avec les règles du Code civil du Québec, ce qui n'est pas négligeable, car l'avis non conforme n'est pas valable.

Si vous considérez que l'augmentation est abusive, sachez que vous avez le droit de la refuser. Voici comment procéder :

Par écrit, vous communiquez à votre propriétaire votre opposition aux modifications proposées. « Je désire renouveler mon bail mais je refuse la ou les modifications que vous me demandez. » Vous devez absolument répondre dans les 30 jours suivant la réception de l'avis, si vous ne le faites pas, vous serez réputé avoir accepté les nouvelles conditions et il y aura reconduction automatique de votre bail. Nous vous suggérons d'envoyer votre refus par courrier recommandé ou de faire signer un accusé réception pour vous assurer que votre propriétaire a bien reçu votre réponse.

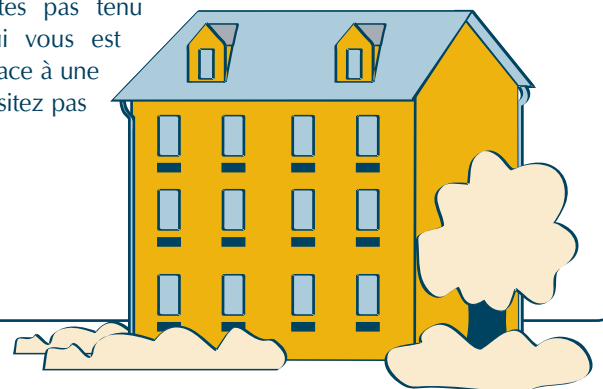
Dans le mois suivant votre refus, le locateur pourra vous contacter pour négocier une entente. Il pourra également s'adresser à la Régie du logement pour lui demander de fixer les nouvelles conditions du bail.

Le tribunal de la Régie évaluera alors les différentes dépenses liées à l'exploitation de l'immeuble à logement que vous habitez. Parmi ces dépenses, il y a notamment les taxes foncières et les taxes de services, les primes d'assurances, les frais d'électricité et de combustible ainsi que les frais reliés aux modifications faites au logement et aux nouvelles commodités offertes (ex. : piscine extérieure, espace de stationnement...). Notez que la perte d'une commodité peut donner lieu à une diminution de loyer.

Pour 2005, la Régie du logement propose des hausses de loyer allant de 0,5 % à 2 % pour les logements chauffés par le propriétaire et de 0,8 % pour les logements chauffés aux frais des locataires. Ces indices d'augmentation peuvent vous aider à déterminer si votre hausse de loyer est abusive.

N'oubliez pas que vous n'êtes pas tenu d'accepter l'augmentation qui vous est proposée. Si vous croyez faire face à une hausse de loyer excessive, n'hésitez pas à la contester.

Julie-Véronique Allaire
Stagiaire en droit



CONNAISSANCES ET HABILITÉS EN FINANCES PERSONNELLES

L'ACEF RIVE-SUD VOUS PROPOSE UN QUESTIONNAIRE POUR TESTER VOS CONNAISSANCES EN DIVERS DOMAINES DE VOTRE VIE DE CONSOMMATEUR. VOUS TROUVEREZ LES RÉPONSES DANS CE BULLETIN. CÉPENDANT, SI VOUS VOULEZ VRAIMENT ÉVALUER VOS CONNAISSANCES, NE VOUS RENDEZ PAS TOUT DE SUITE À LA PAGE 4.

Assurances

Q. 1 Vous désirez couvrir les besoins de vos enfants advenant votre décès avant qu'ils aient atteint leur majorité. Quel type de police d'assurance-vie répond le mieux à vos besoins : la permanente ou la temporaire ?

- A : permanente
- B : temporaire
- C : ne sait pas

Q. 2 Lorsque vous empruntez auprès d'une institution financière, l'assurance-vie et invalidité pour couvrir ce prêt est-elle obligatoire ?

- A : oui
- B : non
- C : ne sait pas

Q. 3 Selon vous, est-il possible de prendre une assurance-vie et invalidité pour un prêt dans une autre institution financière que celle où vous empruntez ?

- A : oui
- B : non
- C : ne sait pas

Q. 4 Si vous retirez la totalité de la valeur de rachat accumulée sur votre police d'assurance-vie, cela mettra fin à votre contrat.

- A : oui
- B : non
- C : ne sait pas

Hypothèque

Q. 5 Pour une hypothèque, quelle est, selon vous, la mise de fonds minimale généralement exigée par une institution financière, en pourcentage de la valeur de la maison? Est-ce...

- A : 10 %
- B : 15 %
- C : 25 %
- D : 35 %
- E : ne sait pas

Q. 6 Lorsqu'on double l'amortissement d'une hypothèque, en la remboursant par exemple sur vingt ans plutôt que sur dix ans, quel est l'impact sur le montant d'intérêt payé ? Il va...

- A : légèrement augmenter ?
- B : doubler ?
- C : plus que doubler ?
- D : ne sait pas

Q. 7 Vous devez signer une hypothèque et vous vous attendez à une baisse des taux d'intérêt d'ici quelques mois. Allez-vous choisir une hypothèque fermée ou une hypothèque ouverte ?

- A : fermée
- B : ouverte
- C : ne sait pas

Budget et crédit

Q. 8 Selon vous, quelles sont les cartes de crédit ayant le taux d'intérêt le plus élevé : les cartes émises par les institutions financières ou celles émises par les magasins ?

- A : institutions financières
- B : magasins
- C : même taux
- D : ne sait pas

Q. 9 Pour une carte de crédit bancaire, quel est, selon vous, le paiement minimum mensuel en pourcentage du solde ?

- A : 3 %
- B : 5 %
- C : 10 %
- D : 15 %
- E : ne sait pas

Q. 10 Selon vous, lequel de ces trois placements est le moins risqué : le fonds mutuel d'obligations, le fonds mutuel d'actions ou un bloc d'actions dans une compagnie ?

- A : fonds mutuel d'obligations
- B : fonds mutuel d'actions
- C : bloc d'actions d'une compagnie
- D : aucune différence
- E : ne sait pas

Q. 11 Quel est selon vous, le montant maximal que l'on peut cotiser à un REER, en pourcentage du revenu gagné ?

- A : 10 %
- B : 15 %
- C : 18 %
- D : 25 %
- E : ne sait pas

Q. 12 Selon vous, à compter de quel âge est-il possible de recevoir des prestations du Programme de la sécurité de la vieillesse (pension fédérale) ?

- A : 55 ans ?
- B : 60 ans ?
- C : 65 ans ?
- D : 70 ans ?
- E : ne sait pas

Besoin d'argent ? Attention aux intermédiaires !

Vous avez désespérément besoin d'argent ? Vous jetez un œil sur les annonces du journal « Argent à prêter » ou « Services financiers », vous trouvez des messages accrocheurs pour consommateurs en difficulté financière. Voilà ma solution, pensez-vous. ATTENTION ! Ceux qui s'annoncent sont généralement des courtiers en prêts. Certains d'entre eux sont malhonnêtes et recrutent leurs futurs clients en faisant de la fausse représentation, publicités et affirmations verbales mensongères, en faisant miroiter la possibilité d'obtenir pour vous des prêts sans garanties, et ce, malgré votre mauvais dossier de crédit et plusieurs refus de la part d'institutions prêteuses reconnues.

Sachez que les courtiers ne consentent ou n'accordent aucun prêt. Ils font uniquement la recherche d'institutions prêteuses (banques ou compagnies de finance) susceptibles de recevoir votre demande d'emprunt, et ce, moyennant des frais, souvent élevés (entre 150 \$ et 2000 \$), pour l'ouverture du dossier, les communications avec les prêteurs potentiels, la négociation du prêt, le coût de certaines expertises, etc. Voilà qui coûte cher pour des démarches que vous pouvez faire vous-même. Souvent, les courtiers en prêts exigent un acompte pour commission, et ce, souvent sans aucune garantie de remboursement en cas de refus par les prêteurs d'argent. Bye, bye l'avance !

Ne soyez pas la prochaine victime de courtiers en prêts malhonnêtes et préoccupés uniquement de soutirer un maximum d'argent à des clients qui, eux, n'obtiennent évidemment que très rarement, pour ne pas dire jamais, le prêt qu'ils souhaitent.

Plutôt que de transiger avec un courtier en prêts, prenez les devants et renseignez-vous dans les institutions financières conventionnelles. Magasinez pour obtenir les meilleures conditions possibles et adressez votre demande de prêt à plusieurs endroits, car les conditions des prêts varient entre institutions et succursales.

Mieux encore, consultez l'ACEF Rive-Sud si vous avez des difficultés financières, d'autres solutions peuvent s'appliquer et vous permettre de reprendre le dessus.

Et cela, tout à fait gratuitement.

Édith St-Hilaire, conseillère budgétaire

Cliniques d'impôt

Montmagny-L'Islet

CECB (Centre d'entraide communautaire bénévole de Montmagny-L'Islet)

Madame Céline L. Boutin
90-A, rue St-Thomas
Montmagny
Tél. : (418) 248-7242

Clientèle : pour les moins de 65 ans

125, rue St-Thomas
Local CSN (2^e étage)
Montmagny

Clientèle : pour les 65 ans et plus

90-A, rue St-Thomas
Montmagny

Date : 1^{er} mars au 21 avril 2005
Horaire : tous les mardis
Heure : 8 h 30 à 11 h 30
13 h à 16 h

Revenus :

Personne seule : moins de 20 000 \$
Couple : moins de 26 000 \$
+ 2 000 \$ par enfant

Gratuit pour les personnes à faible revenu. Se présenter avec les documents requis et vos rapports d'impôt de l'année précédente.

Lotbinière

CDDS (Corporation de défense de droits sociaux de Lotbinière)

Tél. : (418) 728-4054

Critères d'admissibilité :

Personne seule : 20 000 \$
Couple/ personne seule avec enfant : 26 000 \$
+ 2 000 \$ par enfant à charge

Exclusions : 1 000 \$ et + en revenus de placement
Travailleurs autonomes

Date : à partir du 28 février

Démarches :

1. Prendre rendez-vous par téléphone au 728-4054
2. À la date et l'heure convenues, se présenter avec tous les papiers et formulaires requis. Vous laissez vos documents au bénévole qui vous donnera un autre rendez-vous
3. 2^e rendez-vous : à la date et l'heure prévues, vous pouvez récupérer vos rapports d'impôts complétés.

Le service est gratuit, mais il est possible de devenir membre de la CDDS (5 \$) pour encourager la poursuite de ce service. Prenez note qu'il est possible de faire faire les rapports d'impôts pour les années passées, si vous aviez négligé de le faire. Il faut le demander lors du premier appel.

Desjardins

Centre d'action bénévole - SERS

10, rue Giguère, Lévis
Tél. : 838-4094

Date : 1^{er} mars au 20 avril 2005
Horaire : tous les mardis
Heure : 13 h 30 à 16 h 30

Patro de Lévis

Monsieur Jocelyn Bergeron
30, rue Champagnat, Lévis
Tél. : 837-2479

Date : 1^{er} mars au 22 avril 2005
Horaire : mardi : 9 h 30 à 11 h 30
mercredi : 9 h 30 à 11 h 30
vendredi : 13 h à 15 h

Bellechasse

Maison de la Famille Bellechasse

132, rue Aubé
Saint-Lazare
Tél. : 883-3101

Date : du 1^{er} mars au 14 avril 2005
Horaire : tous les mardis et jeudis
Heure : de 8 h 30 à 16 h 30

Revenus : moins de 20 000 \$

Fonctionnement :

Prendre rendez-vous par téléphone. À la date et l'heure convenues, se présenter avec tous les documents requis.

Les critères d'admissibilité pour le Patro et le Centre d'action bénévole sont :

Une personne : 20 000 \$
Un couple : 26 000 \$
Un adulte avec enfant : 26 000 \$
Chaque enfant à charge : 2 000 \$
Chaque personne à charge : 2 000 \$

IMPÔT 2004

Soutien aux enfants = Rappel



Vous vous rappelez le sujet traité sur la première page de notre dernier bulletin (novembre 2004), nous revenons à la charge dans celui-ci. POURQUOI ? Parce que l'appréhension qui nous a traversé l'esprit alors s'est concrétisée pour plusieurs. Eh oui, le gros montant que le gouvernement vous donnait si généreusement trois mois d'avance et presque quatre, puisqu'il est arrivé à la mi-décembre s'est volatilisé, et le prochain n'est qu'en avril. Nous avons donc cru important de vous rappeler que vous pouvez faire la demande pour que cette somme vous soit versée chaque mois. Par téléphone, pour la région de Québec : (418) 643-0763, ailleurs au Québec : 1 888 672-8161; par Internet : www.rrq.gouv.qc.ca ou par la poste à l'adresse suivante :

Régie des rentes du Québec
Case postale 7777
Québec (Québec)
G1K 7T4



RÉSULTAT TEST DE CONNAISSANCES

Il vous importe de savoir quelle sorte de consommateur vous êtes ? Si vous n'avez que six bonnes réponses sur douze, vous convenez avec moi que vous ne passez pas. Huit bonnes réponses vous donnent tout juste la note de passage (> 60 %), mais dix démontrent que vous connaissez assez bien le domaine des produits et services financiers et que vous devez suivre vos affaires.

Pour ceux qui ont moins que dix sur douze, rappelez-vous que l'ACEF Rive-Sud offre plusieurs cours, formations et ateliers touchant ces différents domaines.

Un simple appel peut aussi vous permettre de répondre à une ou deux questions, ou encore de vous référer à la bonne instance. N'hésitez pas à nous contacter, que ce soit par la poste, par téléphone, par télécopieur ou par courrier électronique, notre objectif est de servir vos intérêts... sans vous les prendre !

RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE

Question 1	B
Question 2	B
Question 3	A
Question 4	A
Question 5	C
Question 6	C
Question 7	B
Question 8	B
Question 9	A
Question 10	A
Question 11	C
Question 12	C