

# EXEMPLE D'UTILISATION DU FORMULAIRE **CALCUL** 2012

L'exemple de calcul reproduit ici est celui d'un propriétaire occupant lui-même un des trois logements de son immeuble, les deux autres étant loués à 750 \$ et à 350 \$ par mois. Tous les logements sont chauffés aux frais du propriétaire, qui utilise l'électricité comme source d'énergie. Des réparations et améliorations majeures ont été effectuées : certains travaux concernent tout l'immeuble, d'autres les deux logements du haut et d'autres encore sont spécifiques au logement du locataire qui paie un loyer de 750 \$. On examine ici l'ajustement de loyer pour ce locataire.

On additionne les loyers mensuels des locataires en décembre 2011 et on inscrit le résultat dans la première case (750 \$ + 350 \$ = 1 100 \$). Deuxièmement, le propriétaire évalue le loyer du logement qu'il occupe à 1 300 \$ ; c'est le loyer normalement exigé pour un logement comparable dans son quartier. On établit le total (1 100 \$ + 1 300 \$ = 2 400 \$). Comme il n'y a pas de locaux non résidentiels, on multiplie ce montant par 12 pour obtenir, à la case A, les revenus annuels de l'immeuble (28 800 \$).

## REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements	Locaux non résidentiels	
	Loyers mensuels	Loyers mensuels	
Loués	1 100,00 \$		
Inoccupés			
Occupés par le locateur	1 300,00 \$		
	(Somme des cases ci-dessus)	(Somme des cases ci-dessus)	
<b>Total</b>	<b>2 400,00 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>= 2 400,00 \$</b>
			<b>x 12</b>
			<b>28 800,00 \$</b>
			Revenus annuels
			<b>A 28 800,00 \$</b>

Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble

Le compte de taxes municipales de l'immeuble est de 2 880 \$ pour l'année 2012, soit une hausse de 5,8 % par rapport à l'année précédente (2 721,60 \$). Le premier ajustement, calculé selon la différence entre les deux années, est donc de 158,40 \$. Pour les taxes scolaires, la différence entre le montant de la dernière année (662,40 \$) et celui de l'année précédente (625,97 \$) est de 36,43 \$, alors que dans le cas des assurances, les primes sont de 691,20 \$ pour la dernière année, comparativement à 662,17 \$ pour l'année précédente, ce qui représente une augmentation de 29,03 \$.

Le coût de l'électricité pour l'année 2011 est inscrit à la case appropriée, puis multiplié par le pourcentage indiqué (3 456 \$ x 0,5 % = 17,28 \$). Le montant des frais d'entretien pour l'année 2011 est aussi inscrit, puis multiplié par le pourcentage indiqué (3 571,20 \$ x 2,1 % = 75,00 \$).

Aucun service supplémentaire n'est inclus dans le loyer. Il reste à calculer les frais de gestion. Le montant de la dépense est établi à 5 % des revenus de l'immeuble, déterminés à la case A (28 800 \$ x 5 % = 1 440 \$). On multiplie ensuite ce montant par le pourcentage indiqué afin d'obtenir le montant de l'ajustement (1 440 \$ x 1,2 % = 17,28 \$).

On inscrit le total des données de la colonne *montant de la dépense* (12 542,40 \$) à la case B et celui de la colonne *ajustement* (333,42 \$) à la case C.

## DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

		Montant de la dépense		Ajustement		
Taxes	municipales :	Année 2012 2 880,00 \$	-	Année 2011 2 721,60 \$	=	158,40 \$
	scolaires :	Année 2011-2012 662,40 \$	-	Année 2010-2011 625,97 \$	=	36,43 \$
Assurances		Au 31 décembre 2011 691,20 \$	-	Au 31 décembre 2010 662,17 \$	=	29,03 \$
Énergie	Électricité :	Année 2011 3 456,00 \$	x	0,5 %	=	17,28 \$
	Gaz :		x	- 5,3 %	=	\$
	Mazout (ou autre) :		x	20,9 %	=	\$
Entretien		3 571,20 \$	x	2,1 %	=	75,00 \$
Services		\$	x	2,1 %	=	\$
Gestion		1 440,00 \$	x	1,2 %	=	17,28 \$
		(Somme des cases ci-dessus)		(Somme des cases ci-dessus)		
<b>Dépenses d'exploitation</b>		<b>B 12 542,40 \$</b>				<b>C 333,42 \$</b>

Suite au verso

Des revenus annuels de l'immeuble (case A), on soustrait la somme des dépenses d'exploitation (case B). La différence (**16 257,60 \$**) est ensuite multipliée par le pourcentage indiqué. Le résultat ( $16\,257,60 \$ \times 0,6 \% = 97,55 \$$ ) est inscrit à la case D.

Au cours de l'année 2011, le propriétaire a remplacé la porte d'entrée de l'immeuble au coût de **1 300 \$**. On inscrit ce montant et on le multiplie par le pourcentage correspondant, pour ensuite inscrire le résultat ( $1\,300 \$ \times 2,9 \% = 37,70 \$$ ) à la case E.

On additionne les montants des cases C, D et E ( $333,42 \$ + 97,55 \$ + 37,70 \$ = 468,67 \$$ ), puis on divise cette somme par les revenus de l'immeuble (case A). On multiplie ensuite ce résultat par 100 afin de l'exprimer en pourcentage (**1,63 %**) à la case F.

En 2011, le propriétaire a remplacé les carreaux de céramique de la salle de bains du locataire au coût de 750 \$. De plus, il a remplacé le réservoir à eau chaude commun aux deux locataires, au coût de 500 \$, qu'on doit attribuer en partie au logement ; on ajoute donc 250 \$ aux 750 \$ déjà considérés pour obtenir le montant des dépenses spécifiques au logement ( $750 \$ + 250 \$ = 1\,000 \$$ ). On multiplie ce montant par le pourcentage indiqué ( $1\,000 \$ \times 2,9 \% = 29 \$$ ), puis on divise le résultat par 12 pour obtenir le montant mensuel imputable au logement, soit **2,42 \$** (case G).

Le loyer mensuel du locataire est multiplié par le pourcentage d'ajustement des loyers de l'immeuble, déjà calculé à la case F ( $750 \$ \times 1,63 \% = 12,23 \$$ ). Comme il y a eu des réparations et améliorations majeures spécifiques au logement, il faut ajouter un montant de **2,42 \$** provenant de la case G. Le résultat (**14,65 \$**) est arrondi au dollar le plus près, soit **15 \$**.

### REVENU NET

$$\text{Montant } \mathbf{A} \text{ moins montant } \mathbf{B} : \boxed{16\,257,60 \$} \times 0,6 \% = \mathbf{D} \boxed{97,55 \$}$$

### RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

$$\text{Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble} \quad \begin{array}{c} \text{Année 2011} \\ \boxed{1\,300,00 \$} \end{array} \times 2,9 \% = \mathbf{E} \boxed{37,70 \$}$$

### POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

$$\frac{(\text{Somme des cases } \mathbf{C}, \mathbf{D} \text{ et } \mathbf{E}) \quad \boxed{468,67 \$}}{(\text{Montant de la case } \mathbf{A}) \quad \boxed{28\,800,00 \$}} = \boxed{0,0163} \times 100 = \mathbf{F} \boxed{1,63 \%}$$

### RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

$$\begin{array}{l} \text{Dépenses majeures spécifiques au logement} \\ \text{(En outre des dépenses déclarées à la case } \mathbf{E} \text{)} \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{Année 2011} \\ \boxed{1\,000,00 \$} \end{array} \times 2,9 \% = \boxed{29,00 \$}$$

$$\div 12 = \mathbf{G} \boxed{2,42 \$}$$

### AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

$$\begin{array}{l} \text{Loyer mensuel du logement (avant augmentation)} \\ \text{Reporter le pourcentage } \mathbf{F} : \end{array} \times \begin{array}{c} \boxed{750,00 \$} \\ \boxed{1,63 \%} \end{array} = \boxed{12,23 \$} + \begin{array}{c} \text{(Montant de la case } \mathbf{G} \text{)} \\ \boxed{2,42 \$} \end{array}$$

$$= \boxed{14,65 \$}$$

Après arrondissement :  $\boxed{15,00 \$}$