QUELQUES INFORMATIONS JURIDIQUES POUR LES LOCATAIRES DE RPA ET AUTRES RÉSIDENCES

Édition 2024

COMITÉ LOGEMENT
ROSEMONT

5350 rue Lafond, Montréal Qc H1X 2X2
514 597-2581
info@comitelogement.org
www.comitelogement.org

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION....4
VISITE ET SIGNATURE DU BAIL....6
RÉSILIER SON BAIL....9
DÉTÉRIORATION DE L'ÉTAT DE SANTÉ....10
RENOUVELLEMENT DU BAIL....12
FORMULER UNE PLAINTE....16
RÉFÉRENCES UTILES....17

INTRODUCTION

Les personnes aînées sont plus que concernées par les crises du logement. Souvent locataires de longue date, elles sont en proie à des propriétaires véreux qui tentent par tous les moyens de remettre les loyers au prix du marché spéculatif : hausses de loyer abusives, reprises de mauvaise foi et évictions dans le but de se débarrasser des locataires.

Les personnes aînées étant parfois vulnérabilisées par le vieillissement, les propriétaires en profitent pour faire de la désinformation et du harcèlement. Évidemment, ces abus se constatent également en résidence privée pour aînéEs. Le simple fait que les exploitants de RPA soient à la fois fournisseurs de services dont les aînéEs dépendent et propriétaire de leur logement rend intimidant le fait de défendre ses droits. Sans compter que les baux en RPA présentent des spécificités qui rendent le calcul de hausse plus compliqué à comprendre. Le Comité et les groupes de défense des droits des aînéEs reçoivent des témoignages de frais supplémentaires sans justifications, de

services non rendus, mais chargés à la personne, et plus encore. La nécessité d'informer les locataires aînéEs de leurs droits et de lutter pour plus de protections pour ceux-ci est indéniable.

Sur une note plus positive, des protections supplémentaires pour les aînéEs ont été adoptées en 2022, ainsi qu'en 2024. En 2022, une modification intéressante a fait son entrée dans le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînées. Il s'agit de l'obligation pour les propriétaires de résidences privées pour aînéEs autonomes ou semi-autonomes de plus de 99 unités locatives, de soutenir la création d'un comité milieu de vie (CMV) dans leurs établissements. Le Comité croit que cette modification favorisera la solidarité entre les aînéEs, ainsi que leur pouvoir d'agir en atténuant peut-être l'intention de diviser pour mieux régner de certainEs propriétaires de résidence.

En mai 2024, la « loi Françoise David », soit l'article 1959.1 du Code civil du Québec, a été bonifiée. Il est maintenant interdit d'évincer ou de reprendre un logement si la personne locataire est âgée de 65 ans et plus et si celle-ci a un revenu annuel égal ou inférieur à 125 % du revenu admissible pour un HLM bonifié de 25 %. La personne doit toujours habiter son logement depuis 10 ans.

Ce document vise à vulgariser certains grands principes à retenir, tant au niveau du droit du logement, que spécifiquement sur la certification des RPA et à porter l'attention sur certains mythes allègrement relayés aux résidentEs. Il s'adresse aux personnes aînées elles-mêmes, aux intervenantEs qu'elles fréquentent, ainsi qu'aux proches aidantEs.

Toutes les questions de droits ne seront pas répondues dans ce document, l'idée est de permettre aux lecteurs et lectrices d'avoir un éveil juridique, de développer le réflexe de se questionner et d'aller vers l'information en cas de doute. Le tout constituant un petit pas vers l'autodétermination des personnes aînéEs. Un autre objectif de ce document papier est de pallier le virage numérique qui laisse plusieurs personnes à la remorque, particulièrement les aînéEs.

VISITE ET SIGNATURE DU BAIL

Généralités

Pour tout type de logement locatif, il est suggéré d'être accompagnéE, car une personne de confiance pourrait vous servir de témoin en cas d'éventuel malentendu ou situation de discrimination avec le ou la propriétaire. Vous devez savoir que toute demande de paiement et de «dépôt de garantie» est interdite, que ce soit pour l'enquête de crédit, les clés, les meubles, ou tout autre motif. Il est également illégal de payer pour être sur une liste d'attente. De plus, seul le premier mois de loyer peut être demandé, et ce, à partir de la signature du bail seulement.

Qu'il s'agisse d'une résidence privée, d'un HLM ou d'un OBNL résidence pour personnes aînées, assurez-vous de signer le bail obligatoire du Tribunal administratif du logement. Cependant, certains milieux peuvent vous proposer un « contrat de location ». Ne vous inquiétez pas, le fait de ne pas utiliser le bail obligatoire ne signifie pas que le contrat est sans valeur ou que la résidence est illégale. Dans tous les cas, si vous avez des doutes, contactez le Comité logement Rosemont.

Durée du bail

La durée du bail n'est pas déterminée par la loi. Cependant, le bail le plus souvent signé est celui de 12 mois. Cette durée peut varier selon l'entente que vous concluez avec le ou la propriétaire. En RPA, le bail d'un an peut être intéressant, puisqu'il permet de réévaluer chaque année si le milieu de vie convient toujours aux besoins.

! Le bail doit préciser si les services tels que l'électricité et le chauffage sont compris ou non dans le prix du loyer.

Règlements d'immeuble

Certains propriétaires remettent un document contenant des règlements d'immeuble. Celui-ci doit être **présenté au moment de la signature du bail**. Le contenu de ce document doit assurer une meilleure cohabitation entre les personnes résidentes, tout en respectant la vie privée et l'intimité de chacun et chacune.

Particularités du bail en RPA : les services

En résidence privée, il y a deux types de services offerts. Des services inclus dans le prix du loyer, dits « autres que personnels » ainsi que des services dits « à la personne » qui sont optionnels et chiffrés au bail. Ces deux offres de services doivent être détaillées sous forme d'annexe au bail obligatoire du TAL, l'annexe 6. Un second document doit être remis lors de la signature du bail, il s'agit d'un document informatif qui comprend : le code d'éthique de la résidence, le code de vie de la résidence, la possibilité de porter plainte à l'endroit de la résidence et la procédure associée, ainsi que les limites de la certification de la résidence.

L'offre de services diffère d'une RPA à l'autre.

Services inclus dans le prix du loyer

Il est fréquent que le chauffage, l'eau chaude, le câble et l'internet soient des services inclus au bail en RPA. Un autre exemple de service inclus au bail est l'accès à une salle communautaire ou la présence d'agents de sécurité sur les lieux. Ces services sont obligatoires, ils représentent une condition à la signature du bail. Ils apparaissent sous forme de liste avec description sous la section « description du logement, accessoires, dépendances et services autres que personnels » présente à l'annexe 6 du bail. Aucun prix n'est indiqué au bail pour ces services, car ils sont inclus.

Services à la personne

Ces services ne sont pas inclus dans le prix du loyer et ils sont optionnels. Cette offre doit, tout comme les services inclus au bail, être obligatoirement inscrite et détaillée dans l'annexe 6. Par contre, pour l'offre de service dite « à la personne », le prix de chaque service est inscrit à côté de celui-ci. Il peut s'agir par exemple d'un service de repas, d'entretien ménager ou de distribution de médicaments.

Ces deux types de services sont régis par le Code civil du Québec. Des recours au Tribunal administratif du logement sont donc possibles en cas de services non rendus ou de litiges.

Exceptions

Les services détaillés ci-haut représentent deux types de services que le Règlement sur la certification des RPA oblige à rendre disponibles aux résidents et résidentes. Cependant, les RPA décident parfois d'en ajouter, par exemple : le service de repas pour les familles et visiteurs. Pour ces services qui sont l'initiative de certaines résidences, il n'y a aucun contrôle sur les prix demandés.

À retenir pour le bail en RPA

Les **services inclus au bail** (autres que personnels) doivent être inscrits à l'**annexe 6** du bail.

Les **services à la personne** doivent être détaillés et chiffrés à l'**annexe 6** du bail et sont optionnels.

Un **document informatif contenant** : code d'éthique de la RPA, code de vie, processus pour porter plainte et limites de la certification doit vous être remis lors de la signature du bail.

ATTENTION

Sachez qu'il est plus facile d'ajouter de nouveaux services que d'en enlever.

Souvent, les résidences ne facilitent pas le retrait de services. Il arrive alors que les locataires continuent de payer des services dont elles et ils n'ont plus besoin ou que les locataires doivent ouvrir un dossier au TAL pour être compenséEs.

Le Comité logement Rosemont vous recommande de choisir un minimum de services lors de la signature du bail, de manière à pouvoir en ajouter par la suite lorsque vous le déciderez.

ATTENTION

Il n'est pas rare, lors de la signature du bail, que les propriétaires mentionnent le **service de repas** comme étant obligatoire dans leurs établissements. Or, le service de repas est un **service optionnel** en **résidence privée pour personnes aînées**, au même titre que le service d'entretien ménager et d'aide à la prise de médicament.

RÉSILIER SON BAIL POUR INTÉGRER UNE RPA OU UN LOGEMENT SOCIAL

Si l'on vous attribue un logement subventionné (HLM, OBNL, coopérative d'habitation) ou si vous êtes admisE de façon permanente dans un lieu d'hébergement, peu importe l'appellation, où vous recevrez les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que votre état de santé nécessite, vous pouvez mettre fin à votre bail.

Pour ce faire, vous devrez faire parvenir, par courrier recommandé, un avis de résiliation du bail de deux mois à votre propriétaire. Vous devez absolument joindre une lettre de la résidence, de l'Office municipal ou du CHSLD confirmant qu'un logement vous a été attribué.

Cet avis de deux mois se calcule en jours francs, c'est-à-dire deux mois après la date de votre envoi recommandé (date estampillée sur l'enveloppe). Un avis envoyé le 14 juillet vous rendra donc responsable du bail jusqu'au 14 septembre. Méconnaissant parfois la loi, certains propriétaires réagissent négativement à cet avis. Il peut alors être pertinent de joindre une photocopie de l'article du Code civil concerné (article 1974 C.c.Q., disponible au Comité logement Rosemont.) De plus, des modèles d'avis sont disponibles sur le site internet du Tribunal administratif du logement www.tal.gouv.qc.ca/fr/.

Si le propriétaire désire relouer votre logement avant la fin du délai de deux mois, vous n'êtes pas tenuE d'accepter, puisque pendant ce délai, vous conservez vos droits de maintien dans les lieux. Toutefois, si vous voulez libérer le logement avant la date d'échéance, assurez-vous de signer une entente écrite de résiliation de votre bail avec le propriétaire et de ne payer que les jours où vous occupez réellement votre logement. Le calcul se fait au prorata des jours où vous avez occupé le logement.

Documents à remettre à votre propriétaire

- Avis de départ/résiliation de bail (délai de 2 mois)
- Lettre de la résidence, de l'Office municipal ou de l'OBNL confirmant qu'un logement vous a été attribué
- Copie de l'article du Code civil s'appliquant à la situation

DÉTÉRIORATION DE L'ÉTAT DE SANTÉ

L'état de santé d'une personne aînée peut changer au fil du temps. Il arrive alors de devoir quitter sa résidence pour aînéEs pour intégrer un autre établissement.

La loi accorde le droit de résilier son bail en RPA avant la fin de celui-ci, suite à des changements propres à l'état de santé, soit : un handicap suite à un accident, un handicap suite à la

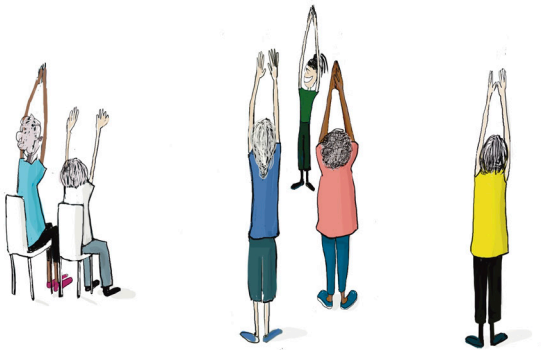
maladie, une perte des facultés cognitives ou physiques. Ainsi, il faut démontrer que le nouvel état de santé requiert des services qui ne sont pas offerts par la résidence actuelle et qui seront comblés par le prochain milieu. Il est donc nécessaire de fournir à l'administration de la RPA, une copie d'une évaluation de l'autonomie réalisée par le CISSS/CIUSSS.

Documents à remettre à l'administration de votre RPA

- Avis de départ/résiliation de bail (délai de 2 mois)
- Lettre de la résidence, de la ressource intermédiaire ou du CHSLD confirmant qu'un logement vous a été attribué
- Copie de l'évaluation de l'état d'autonomie (évaluation faite par le CISSS/CIUSSS)
- Copie de l'article du Code civil s'appliquant à la situation.

Ce même motif de résiliation en cours de bail s'applique également au logement privé régulier. C'est-à-dire que, de la même manière qu'en RPA, si votre état de santé se détériore de manière significative, vous contraignant à déménager dans un lieu plus adapté, la loi vous permet de résilier son bail.

Pour plus d'informations, consultez le guide *Être locataire dans une résidence privée pour aînées du gouvernement du Québec* disponible sur le site Internet du Tribunal administratif du logement.



RENOUVELLEMENT DU BAIL ET AUGMENTATION DE LOYER

Tout bail de logement se renouvelle automatiquement chaque année, en raison de votre du droit au maintien dans les lieux prévu au Code civil du Québec. Cette période de renouvellement est aussi le signe de la période des hausses de loyer et modifications au bail. Comme le bail est un contrat entre les deux parties, le locataire est en droit de refuser tant une hausse de loyer qu'une modification au contrat de bail.

Pour qu'une augmentation de loyer soit valide, le propriétaire doit respecter certaines procédures

- L'avis doit être envoyé par écrit
- Il doit respecter certains délais (voir tableau)
- Il doit indiquer :
  - Le montant du nouveau loyer
  - La durée de votre bail
  - Les nouvelles conditions (en cas de modifications)
  - Le délai d'un mois dont vous disposez pour répondre si vous comptez : refuser l'augmentation ou les modifications et renouveler le bail ou déménager.

Tableau des délais

Durée du bail	Délai de transmission de l'avis par le propriétaire	Délai de réponse des locataires
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois après réception de l'avis
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 3 mois avant la modification proposée	
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail ou la modification proposée	

ATTENTION

Ne pas répondre à l'avis d'augmentation ou répondre hors délai équivaut au sens de la loi à l'acceptation de la hausse ou modification proposée.

Quelques exceptions au droit de refuser une hausse de loyer, soit habiter :

- En coopérative d'habitation
- Dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins, ou dont l'unité a été créée à la suite d'un changement d'affectation (ex. d'industriel à résidentiel) qui s'est fait il y a cinq ans ou moins.

Pour plus de détails, appeler le Comité logement Rosemont.

Augmentation de loyer : particularités en RPA

Comme abordé plus haut, le bail en RPA présente la particularité d'avoir des services inclus au bail (autres que personnels), ainsi que des services à la personne (non inclus au bail), il y a donc quelques attentions supplémentaires à accorder au calcul de hausse du loyer.

Comment fonctionne le calcul de la hausse ?

Comme pour une hausse de loyer régulière, le ou la propriétaire se base sur les **pourcentages de hausse applicables** pour les calculs d'augmentation de loyer publiés annuellement par le **Tribunal administratif du logement**. Ces pourcentages sont déterminés en conformité avec le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* (pour plus de détails, consulter le https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/reconduction-du-bail-et-fixation-de-loyer/pourcentages-applicables-aux-criteres-de-fixation-de-loyer).

En résidence pour personnes aînées, le ou la propriétaire fait la somme de tous ses frais d'exploitation comprenant les frais d'entretien et associés au personnel de service et répartit le tout parmi toutes les personnes résidentes.
Bien que certaines personnes résidentes aient choisi un panier de services non inclus au bail, une seule augmentation est censée être proposée lors du renouvellement du bail.

EXEMPLE

Indice d'augmentation du TAL = 3 %

Loyer de base = 1500 $
Service à la personne = 500 $*
Service d'entretien ménager
Aide à la prise de médication
3 repas/jour

Loyer total = 2 000 $

Le loyer de 2 000 $ sera augmenté de 3 %

**L'annexe 6 du bail détaille le prix de chaque service à la personne.*

Il n'est pas légal de recevoir des augmentations différenciées, par exemple : une augmentation de 4 % pour le loyer de base et une augmentation de 6 % pour les services à la personne. Les services à la personne et le loyer doivent augmenter du même facteur, donc du même pourcentage.

Autres éléments essentiels au calcul d'augmentation

Il faut aussi tenir compte des taxes municipales et scolaires ainsi que le(s) montant(s) des travaux.

- les montants des **taxes municipales** de votre immeuble pour l'année en cours et celle précédente : **311** ;
- les montants des **taxes scolaires** de votre immeuble pour l'année scolaire en cours et celle précédente : **514 384-5034** option 0;
- si votre logement ou l'immeuble a subi des **travaux majeurs** pour l'année précédant l'augmentation, il est important d'en estimer le coût.

Besoin d'aide ? Contactez le Comité logement Rosemont !

À RETENIR

- Si vous recevez 2 calculs d'augmentation, cette démarche est illégale, vous pouvez refuser la hausse ou appeler le Comité logement Rosemont.
- N'oubliez pas que vous avez 30 jours pour répondre à l'avis d'augmentation de loyer.
- N'oubliez pas que d'omettre de répondre à l'avis dans les délais prévus par la loi équivaut à accepter la hausse ou la modification proposée.

FORMULER UNE PLAINTE

Que vous ayez des problèmes avec les services prévus au bail ou concernant vos droits, des mesures existent pour redresser la situation. De plus, des ressources existent pour vous informer et vous guider dans la défense de vos droits. Ne pas hésiter à y avoir recours !

Si vous êtes insatisfaitE des services reçus en résidence privée, CHSLD, ressource de type familial, ressource intermédiaire :
Contacter les commissaires locaux aux plaintes et à la qualité des services des CISSS et CIUSSS.
CIUSSS de l'Est-de-l'île-de-Montréal pour le quartier Rosemont
514 252-3510 **sans frais 1 877 343-3003**
commissaireauxplaintes.cemtl@ssss.gouv.qc.ca

Si le résultat de ces démarches ne vous satisfait pas :
Contacter le Protecteur du citoyen en matière de santé et services sociaux
Sans frais 1 800 463-5070

Si vous avez besoin d'aide pour porter plainte :
Contacter le Centre d'assistance et d'aide aux plaintes de l'île de Montréal (CAAP)
Organisme indépendant du réseau de la santé et des services sociaux
514 861-5998

RÉFÉRENCES UTILES

Comité logement Rosemont

514 597-2581

www.comitelogement.org

Le Comité logement Rosemont est une organisation populaire qui œuvre à la défense et la promotion des droits des locataires, au développement du logement social et à l'amélioration des conditions de vie des locataires du quartier. L'organisme offre gratuitement différents services pouvant vous être utiles :

- Service d'information juridique
- Aide à la rédaction de lettres (mises en demeure ou réponses à des avis)
- Rendez-vous de préparation en vue d'une audience au Tribunal administratif du logement
- Référence à des avocats spécialisés en droit du logement
- Sessions d'information sur le logement social et les droits des locataires
- Référencement à différentes ressources du quartier

Le Comité logement est ouvert de 9 h à 17 h du lundi au jeudi, à l'exception du mardi après-midi.

Aide juridique

514 873-3562

www.aidejuridiquedemontreal.ca

Service-conseil et représentation pour les personnes à très faible revenu.

Association coopérative d'économie familiale de l'est de Montréal (ACEF)

514 257-6622

www.acefest.ca

Organisme communautaire de défense des intérêts des consommateurs qui a comme domaines d'intervention, le budget, l'endettement et la consommation.

Service de référence du Barreau de Montréal

514 866-2490

reference@barreaudemontreal.qc.ca

Service de référence pour les personnes qui cherchent un avocat.

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec

1 800 361-6477

www.cdpdj.qc.ca

Service gouvernemental qui reçoit et traite les plaintes de discrimination, de harcèlement et d'exploitation de la personne.

Curateur public

514 873-3002

www.curateur.gouv.qc.ca

Service gouvernemental qui protège les droits de la personne en situation d'inaptitude la privant de la capacité d'administrer elle-même ses biens.

Forum des citoyens aînés de Montréal (FCAM)

514 270-8464

Organisme qui assure la défense des droits des aînés et qui offre des services de formation et d'information sur différents thèmes les concernant.

Office de protection du consommateur – Montréal

514 253-6556

www.opc.gouv.qc.ca

Service gouvernemental qui surveille l'application des lois sur la protection des consommateurs; reçoit les plaintes, éduque, renseigne la population sur ses droits et protège ses intérêts.

Tribunal administratif du logement (TAL)

514 873-2245

www.tal.gouv.qc.ca

Informe tant les locataires que les propriétaires sur leurs droits et obligations par le biais d'un service de renseignements téléphoniques et entends les différentes causes amenées par les deux parties pour trancher sur les litiges.

UN TOIT POUR TOUT LE MONDE !

LE LOGEMENT EST
UN DROIT,
LOCATAIRE DE RPA
DÉFENDS-TOI !