

Réactions de L'ACROQ au projet de règlement du nouveau bail

Note : Nous n'avons pas la prétention d'être des avocats ni des professionnels juridiques. Nos suggestions devront possiblement être reformulées pour respecter le langage judiciaire approprié. Pour nous, l'importance est de profiter de cette révision pour améliorer de façon significative le respect des droits des aînés vivant en RPA. Vous pouvez donc vous inspirer de nos suggestions pour formuler correctement le texte légal. Nous sommes disposés à collaborer avec vous pour mieux vous informer sur la situation de plusieurs aînés abusés par le système et vous indiquer des corrections afin de donner à nos aînés un milieu de vie équitable dans les RPA.

Nous sommes actuellement quelques 140 000 résidents, rapidement nous atteindrons les 200 000 qui accepteront un milieu de vie qui doit demeurer attrayant et s'éloigner des CHSLD et autres ressources gouvernementales.

Pour toute information supplémentaire, commentaire ou question, nous vous invitons à envoyer un courriel à presidence@acroq.ca. Notre texte suit cette page, dérouler vers le bas.

Merci pour votre attention.

Raoul Charbonneau, président

514-993-3478

site web: <https://acroq.ca>

Nouveau bail : Réactions de l'ACROQ

L'Association des Comités de Résidents Officielle du Québec (ACROQ) souhaite réagir au projet de règlement présenté dans la Gazette Officielle du Québec le 21 juillet 2021. Nous nous attarderons principalement à l'impact de ce règlement sur les baux des résidences privées pour aînés (RPA).

Notre jeune association représente les résidents vivant en RPA, leurs proches aidants et les comités de résidents. Fondée par quatre résidents des Terrasses de la Fonderie à Drummondville, notre association regroupe, au 23 août 2021, environ 280 membres, répartis dans une centaine de résidences. Nous croyons à notre mission et nous persévérons.

La clientèle des RPA est reconnue comme étant constituée de gens vulnérables. La Protectrice du citoyen l'a dénoncé dans son rapport de juin 2016. La très grande majorité des résidents préfère subir dans le silence plutôt que de réclamer justice. Une nouvelle formule des baux peut être l'occasion de diminuer la maltraitance financière et promouvoir l'équité entre le prix payé et les services rendus. C'est dans cette optique d'équité que l'ACROQ vous soumet ses suggestions.

Dans le projet de règlement, nous aimerions amplifier l'information donnée sur l'article 1955 du Code Civil du Québec. De nombreux témoignages reçus lors de notre première année montrent que les aînés ne sont pas suffisamment informés et qu'il faut mettre un accent particulier sur l'article 1955 et ses impacts. D'autre part, il serait souhaitable de limiter les augmentations de loyer sans justification. De plus, nous croyons que l'Article 1955 ne doit s'appliquer qu'à la partie loyer de base, excluant tous les services obligatoires et facultatifs ajoutés à la facture mensuelle comme le coût de la télédistribution, téléphone, réseau internet, repas, entretien ménager, stationnement, loisirs, etc. lesquels pourraient être assujettis à une contestation et demande conjointe auprès du TAL bien que la RPA est protégée par l'article 1955 du C.c.Q..

Pour répondre au paragraphe précédent, nous vous apportons une suggestion en ANNEXE A.

Lors d'un avis de renouvellement du bail, les aînés sont souvent bafoués dans leur droit. Comme il n'y a pas de formulaire de renouvellement uniforme et obligatoire, certaines RPA en profitent pour ne pas respecter tous les droits des résidents. Par exemple, dans leur formule de renouvellement, la RPA n'indique aucun choix de réponses ou seulement deux choix de réponses possibles aux modifications apportées au bail original :

- 1- J'accepte les modifications demandées et je renouvelle mon bail
- 2- Je ne renouvelle pas mon bail et je quitte mon logement à la fin du bail actuel

La RPA oublie le troisième choix :

- 3- Je refuse les modifications demandées et je renouvelle mon bail.

Ce dernier choix oblige la RPA à s'adresser au TAL et justifier la demande de modification.

Nous proposons donc, en annexe B, la **création d'un formulaire de renouvellement obligatoire pour les RPA**, tout comme le formulaire d'un premier bail est obligatoire pour un nouveau résident.

Nous proposons aussi de créer un encadré dans le bail qui spécifie que, lors d'un départ ou d'une fin de bail avant terme du locataire, la RPA peut réclamer uniquement le loyer de base, excluant les services non rendus, tels que les repas, l'entretien ménager, les soins personnels de la partie 2 et autres services facultatifs.

De plus, de nombreuses RPA obligent leurs résidents à payer pour un service de télécommunication (internet, téléphone, télédistribution) même si le résident n'en a pas besoin ou ne le désire pas. Par exemple, présentement plusieurs résidents possèdent un téléphone intelligent et n'ont plus besoin de payer pour une ligne téléphonique et d'autres ne possèdent même pas d'ordinateurs. N'est-ce pas là une contradiction à la liberté de choix ? Peut-on spécifier dans le bail qu'une RPA ne peut pas obliger ses locataires à prendre certains services facultatifs comme un service de télécommunication ?

Demande conjointe :

Élargir les possibilités de demandes conjointes à des causes touchant plusieurs résidents.

Regarder la possibilité d'étendre la demande conjointe à divers problèmes communs à plusieurs résidents d'une même RPA.

Analyse des diverses sections du nouveau bail :

IDENTIFICATION (AJOUT)

Ajouter au début du formulaire obligatoire, une identification du bail en référence future pour un formulaire obligatoire de renouvellement du bail. (Voir Annexe B).

Numéro de référence du bail : _____

Représentant de la RPA : _____

Locataire(s) : _____

Représentant autorisé : _____

No de l'appartement ou chambre : _____

Adresse civile de la RPA :

No et rue : _____

Ville : _____

Code Postal : _____

Mandat :

Après les choix Conclure en mon nom le présent bail et Recevoir en mon nom tout avis concernant le bail et répondre à cet avis.

Ajouter Me représenter au Tribunal Administratif du Logement, s'il y a lieu

L'ACROQ a déjà reçu de la part d'un proche aidant accompagnant sa mère de 94 ans au TAL, le témoignage que la juge avait refusé sa présence malgré une procuration écrite, laissant sa mère seule face à deux avocats et un directeur général représentant la RPA. Le fait d'indiquer la possibilité de représentation par un mandataire, habituellement un proche aidant, viendrait renforcer auprès du TAL le droit fondamental de tout citoyen québécois à une justice équitable. Nous pourrions aussi nous questionner sur la représentation de la RPA par des avocats, est-ce que l'administration locale (Directeur général, gestionnaire) ne devrait-elle pas être la seule personne autorisée à représenter la RPA?

1 Coordonnées des signataires :

Ajouter une section pour le mandataire identifié dans la section mandat.

2 Description du logement loué, des conditions, des accessoires et dépendances

Pour chacune des sections :

Règlement de l'immeuble

Liste des services personnels offerts

Conditions d'accueil des personnes présentant une incapacité

Remplacer « initiales du locataire » par : initiales du locataire ou de son mandataire

Page 2 de 13

Stationnement et rangement

Le stationnement devrait être facultatif, car plusieurs résidents n'ont pas d'auto et prévoir un espace pour indiquer le coût.

3 Services liés au logement p.3 de 13

Les services suivants sont aux frais :

Demander d'indiquer le coût pour chacun des services de télécommunications.

Dans l'encadré de la page 3 de 13 : Les services, accessoires et dépendances inclus dans le bail

Ajouter à SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE (**OBLIGATOIRE 24 h/24**).

Il nous a été rapporté qu'au moins une RPA n'avait pas le personnel requis pour répondre aux demandes d'urgence (cordelette, bouton) le soir et la nuit et que malgré un appel à l'aide, la résidente n'a été secourue que le matin après 8h00 et qu'une autre résidente a dû appeler elle-même l'ambulance après plusieurs appels sans réponse.

Dans le même encadré de la page 3 de 13, à la section :

DISPONIBILITÉ SUR PLACE DE SOINS INFIRMIERS ET D'UN PRÉPOSÉ AUX SOINS DES RÉSIDENTS

Nous suggérons de présenter le tableau que nous retrouvons dans la fiche détaillée de la RPA au niveau du registre des RPA : **Portrait global du personnel**, 6.7 Portrait du personnel. Pour plusieurs RPA, les données du Registre des résidences privées pour aînés ne sont pas à jour.

Ajouter : La résidence devra remplir correctement ce tableau avec des données à jour.

Portrait global du personnel							
6.7 Portrait du personnel							
6.7.1 Portrait de l'ensemble du personnel ¹	Semaine			Fin de semaine			Précisions
	Jour	Soir	Nuit	Jour	Soir	Nuit	
Nombre d'employés							
<small>(1) Veuillez indiquer le nombre d'employés pour chacun des quarts de travail: réceptionniste, cuisinière, agent de sécurité, préposé à l'entretien ménager, préposé aux soins d'assistance, préposé à l'entretien de immeuble, infirmière, gestionnaire, exploitant, etc.</small>							
6.7.2 Portrait du personnel qui donne des services d'assistance personnelle ²	Semaine			Fin de semaine			Précisions
	Jour	Soir	Nuit	Jour	Soir	Nuit	
Nombre d'employés (incluant les préposés et l'exploitant ³)							
<small>(2) Voir la liste des services d'assistance personnelle aux points 7.2 de la section 7. (3) Inclure l'exploitant seulement s'il assume les fonctions d'un préposé.</small>							
6.7.3 Portrait du personnel infirmier ⁴	Semaine			Fin de semaine			Précisions
	Jour	Soir	Nuit	Jour	Soir	Nuit	
Nombre d'infirmiers ou d'infirmières							
Nombre d'infirmiers ou d'infirmières auxiliaires							
<small>(4) Seuls les professionnels à l'emploi de la résidence et qui prodiguent des soins infirmiers doivent être indiqués dans le tableau ci-dessus.</small>							

Dans le même encadré de la page 3 de 13, à la section SÉCURITÉ :

Développer cette section en trois quarts de travail : jour, soir et nuit

Ajouter les coordonnées téléphoniques internes :

Soins infirmiers	jour : tel : _____	Soir : tel : _____	Nuit : _____,
Préposé	jour : tel : _____	Soir : tel : _____	Nuit : _____,
Concierge	jour : tel : _____	Soir : tel : _____	Nuit : _____,
Gardien	jour : tel : _____	Soir : tel : _____	Nuit : _____,
Réception	jour : tel : _____	Soir : tel : _____	Nuit : _____,
Autres	jour : tel. _____	Soir : tel. _____	Nuit : _____,

4 Durée du bail

Ajouter dans les exceptions prévues à la loi, la possibilité des retours en milieux familiaux ou aidants et d'y être prise en charge, notamment par une personne proche aidante de sa famille, tout en recevant des services à domicile.

Section 5 Loyer à payer :

Il serait souhaitable de séparer les coûts en trois sections.

Le loyer total à payer se calcule en additionnant le montant du loyer de base à celui des services obligatoires et à celui des services personnels prévus à l'Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire (article 1895,1 C.c.Q.).

- 1- Montant du loyer DE BASE : _____
(excluant le coût des services obligatoires et facultatifs)
- 2- Montant des services obligatoires ajoutés au loyer : _____
- 3- Montant des services personnels et facultatifs (partie 2, p.7 de 13) : _____
- 4- Loyer total : _____

L'encadré de la page 5 : « Attention! » pourrait être remplacé par l'ANNEXE A de ce document.

6 Renouvellement et modification des conditions du bail: p.5 de 13

Ce point devrait faire appel à une annexe particulière remplie par la RPA et remise au locataire selon le tableau « Quand la résidence doit-elle vous informer? »

Inscrire dans un encadré que les renouvellements doivent être signifiés dans un formulaire uniforme et obligatoire

Voir Annexe B : Renouvellement

7 Avis au nouveau locataire : p.6 de 13

Cette section manque de transparence.

Le nouveau locataire devrait être informé peu importe que l'immeuble soit ou non protégé par l'article 1955 du C.c.Q. De plus, les montants indiqués devraient se comparer aux montants de la section 5 loyer à payer. Donc, indiquer les montants payés par l'ancien locataire pour:

- 1- Montant du loyer DE BASE : _____
(excluant le coût des services obligatoires et facultatifs)
- 2- Montant des services obligatoires ajoutés au loyer : _____
- 3- Montant des services personnels et facultatifs (partie 2, p.7 de 13) : _____

4- Loyer total : _____

Toutefois, la première note « Dans le cas où la situation (1) », donnant au locataire la possibilité de demander au TAL de fixer son loyer ne s'applique pas aux immeubles protégés par l'article 1955.

Annexe des services qui se rattachent à la personne même du locataire

page 7 de 13, Encadré final :

Spécifier que ces services sont sur une base volontaire et que le locataire peut y mettre fin partiellement ou en entier moyennant un avis écrit d'au moins deux semaines (ou autres délais), prenant effet le premier jour du mois suivant.

1- Montant du loyer DE BASE excluant les services obligatoires et facultatifs : _____

2- Montant des services obligatoires ajoutés au loyer : _____

3- Montant des services personnels (annexe p.7 de 13): _____

4- Loyer total : _____

Interruption ou modification du bail avant l'échéance.

Page 8 de 13

Ajouter un mémo spécifiant le délai requis pour considérer une modification surtout pour le retrait de services. Par exemple, le résident qui veut retirer le service des repas, quand doit-il aviser sa RPA pour qu'il ne soit pas facturé pour ce service?

Ajouter un encadré disant qu'un résident n'est pas tenu de rembourser la RPA pour un service qu'il n'a pas reçu.

ANNEXE A : (POUR REMPLACER l'encadré de la page 5 DE FORMULAIRE DU BAIL)

Article 1955 du Code Civil du Québec

Lorsque le logement est situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le locateur peut augmenter le loyer de base (dans les limites fixées par le règlement) * sans aucune contestation possible de la part du locataire qui n'a alors que deux choix :

- 1- Il accepte les modifications et renouvelle son bail
- 2- Il ne renouvelle pas son bail et quitte son logement à la fin du bail

Restriction au droit de la fixation et à la modification du bail

Le logement est-il situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins?

NON, passer à la section suivante Initiales du locateur : _____

OUI, remplir le questionnaire suivant :

Questionnaire à remplir pour les RPA ayant répondu OUI.

- Indiquer la date à laquelle cette condition commence : _____
- Indiquer le montant du loyer de base (excluant les services personnels de la partie 2 et le coût associé aux télécommunications, sécurité, loisirs, transport, soins infirmiers, etc.) assujetti à l'article 1955 du C.c.Q. payé par le dernier locataire : _____
- Indiquer le nouveau montant du loyer de base de ce nouveau bail : _____

Signatures :

Signature du représentant de la résidence :

_____ |_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ |_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ |_____|_____|_____|
Jour Mois Année

Note : (dans les limites fixées par le règlement) * espace réservé pour des modifications de l'application de l'Article 1955 dans les RPA, telles que limiter à trois ans au lieu de cinq ans et limiter des augmentations possibles telles que, pas plus d'une fois l'IPC annuel au 1^{er} janvier, par exemple. Ces modifications de l'applications de l'Article 1955 du C.c.Q. appliquées aux RPA démontreraient une préoccupation gouvernementale de la fragilité de nos aînés et des abus injustifiés de certains promoteurs.

Annexe B : Avis de Renouvellement DU BAIL dans les RPA (en double exemplaire)

**Tribunal administratif
du logement**
Québec 

**RENOUVELLEMENT
D'UN BAIL**
d'un logement
en résidence privée pour aînés

www.tal.gouv.qc.ca
Région de Montréal : 514 873-2245
Autres régions : 1 800 683-2245

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

NUMÉRO SÉQUENTIEL DU FORMULAIRE: R-00000000 00000

À monsieur ou madame : _____

Appartement, chambre : _____

Votre bail arrive à échéance le _____ et nous désirons y apporter des modifications.

Date de remise au locataire ou son représentant : _____

Date limite pour recevoir la réponse du locataire : _____

Signature de la RPA : _____ Date : _____

Signature de réception du locataire ou son représentant : _____

Date : _____

VOTRE BAIL ORIGINAL A ÉTÉ SIGNÉ LE : _____

Numéro du formulaire du bail original: _____

Lors du renouvellement d'un bail, la résidence doit informer le locataire en remplissant cette annexe avec les informations pertinentes et en respectant les temps indiqués selon le tableau :

Bail de 12 mois ou plus	3 à 6 mois avant la fin du bail
Bail de moins de 12 mois	1 à 2 mois avant le fin du bail
Bail de durée indéterminée	1 à 2 mois avant la modification proposée
Chambre seulement	10 à 20 jours avant la fin du bail si le bail est à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée.

Pour les RPA non-assujetties à l'Article 1955 du C.c.Q. :

Avis de modifications du bail :

Loyer total actuel _____ Nouveau loyer total: _____

Durée du renouvellement du bail : _____

Autres modifications, INCLUSES dans la facture mensuelle (spécifier le service) :

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

Services non inclus dans la facture mensuelle :

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

Réponse du locataire (ou du représentant)

dans le mois suivant la réception de l'avis

J'accepte les modifications demandées et je renouvelle le nouveau bail :

Initiales du locataire ou de son mandataire : _____ Date : _____

Je n'accepte pas les modifications demandées et je quitte à la fin du bail actuel

Initiales du locataire ou de son mandataire : _____ Date : _____

Je n'accepte pas les modifications demandées et je demeure dans mon logement

Initiales du locataire ou de son mandataire : _____ Date : _____

Réponse transmise à la résidence en date du : _____

À : _____

Signature : _____ poste administratif : _____

Signature du locataire ou de son représentant : _____

Date : _____

Section à remplir pour les résidences assujetties à l'Article 1955 du C.c.Q.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le locateur peut augmenter le loyer de base (dans les limites fixées par le règlement) * sans aucune contestation possible de la part du locataire qui n'a alors que deux choix.

Avis de modifications du bail :

Indiquer la date à laquelle la RPA a été assujettie à l'Article 1955: _____

Indiquer le montant du loyer de base (excluant les services personnels de la partie 2 et le coût associé aux télécommunications, sécurité, loisirs, transport, soins infirmiers, etc.) assujetti à l'article 1955 du C.c.Q. payé par le dernier renouvellement ou bail actuel : _____

Indiquer le nouveau montant du loyer de base de ce renouvellement : _____

Autres modifications, INCLUSES dans la facture mensuelle (spécifier le service) :

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

Services non inclus dans la facture mensuelle :

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

_____ Coût actuel : _____ Nouveau coût : _____

Loyer total actuel _____ Nouveau loyer total: _____

Durée du renouvellement du bail : _____

Réponse du locataire (ou du représentant) dans le mois suivant la réception de l'avis

J'accepte les modifications demandées et je renouvelle le nouveau bail :

Initiales du locataire ou de son mandataire : _____ Date : _____

Je n'accepte pas les modifications demandées et je quitte à la fin du bail actuel

Initiales du locataire ou de son mandataire : _____ Date : _____

Signatures page suivante

Signatures :

Signature du représentant de la résidence :

_____ |__| |__| |__| |
Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ |__| |__| |__| |
Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) :

_____ |__| |__| |__| |
Jour Mois Anné

Note : (dans les limites fixées par le règlement) * espace réservé pour des modifications de l'application de l'Article 1955 dans les RPA, tel que limiter à trois ans au lieu de cinq ans et limiter des augmentations possibles tel que, pas plus d'une fois l'IPC annuel au 1^{er} janvier, par exemple. Ces modifications de l'applications de l'Article 1955 du C.c.Q. appliquées aux RPA démontrerait une préoccupation gouvernementale de la fragilité de nos aînés et aux abus injustifiés de certains promoteurs.