

VIVRE EN RPA : un choix de vie réfléchi.

SIGNER OU RENOUELER UN BAIL EN RPA

Il existe de nombreuses règles qui encadrent les baux dans les résidences privées pour aînés (RPA). Malheureusement, certaines RPA peuvent contourner ces règles espérant que les aînés acceptent ces « irrégularités », soit parce qu'ils ne connaissent pas la loi, soit qu'ils préfèrent se taire par crainte de représailles. Il est donc important de prendre connaissance de nos droits et de les faire valoir en cas de non-respect.

Voir: <https://acroq.ca/2023/07/15/renouvellement-du-loyer/>

D'ABORD SE RENSEIGNER :

Le Tribunal Administration du Logement (TAL) offre plusieurs sources d'information indispensables au résident futur ou actuel. Son site web (<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr>) déborde d'informations pertinentes.

Le lien <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/signature-d-un-bail/bail-avec-une-residence-privée-pour-aînés> vous offre cinq documents PDF dans sa section : Bail avec une résidence privée pour aînés.

- 1- https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Guide_RPA_Fr.pdf

SIGNER UN BAIL DANS UNE RÉSIDENCE PRIVÉE POUR ÂÎNÉS

Un guide simple et pratique pour informer
les futurs locataires de leurs droits et de leurs obligations

- 2- https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Guide_Locataire_Fr.pdf

ÊTRE LOCATAIRE DANS UNE RÉSIDENCE PRIVÉE POUR ÂÎNÉS

Un guide simple et pratique pour informer
les locataires de leurs droits et de leurs obligations

- 3- https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Guide_Bail_Fr.pdf

BIEN COMPRENDRE LE BAIL ET SA PORTÉE

Guide pratique à l'intention des exploitants
de résidences privées pour aînés



Dans ce guide, vous trouverez des exemples de clauses ILLÉGALES que certaines RPA peuvent ajouter dans les règlements de l'immeuble ou des règles limitant vos droits.

- 4- https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/TAL_804_E.pdf

Un formulaire à utiliser pour aviser la RPA d'un décès et de la décision prise pour la continuité ou non du bail.

- 5- https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/TAL_813_E.pdf

Formulaire pour informer la RPA d'un départ et de la résiliation d'un bail pour obtenir des soins appropriés.

BIEN CHOISIR SA FUTURE RPA

Vous devez demander des informations précises sur plusieurs points essentiels.

Il y a des RPA de toutes tailles: de 2 résidents (surtout en région) à plus de 1 000 résidents.

Elles n'offrent pas toutes les mêmes services, certaines n'ont qu'un minimum de services et d'équipement, d'autres, offrent l'ensemble des services d'une RPA et possèdent plusieurs espaces spécialisés comme une piscine, salle de quilles, salon internet, cinéma, golf numérique, salle d'activités, terrasses, pharmacie, salon de coiffure, dépanneur, etc.

Certaines RPA n'acceptent que des aînés autonomes, d'autres acceptent aussi des gens semi-autonomes et parfois, une RPA possède une section pour des aînés demandant des soins assidus ou une surveillance accrue. Notez qu'avec le temps, votre état de santé risque de changer, est-ce que votre future RPA pourra répondre à vos besoins plus grands et à quels coûts? Outre le mirage d'un paradis sur terre qu'offrent certaines RPA, il faut gratter un peu le vernis pour découvrir le véritable milieu de vie qu'offre une RPA car une fois aménagé, il vous sera pénible de déménager dans une autre RPA.

DES QUESTIONS INCONTOURNABLES :

* Y a-t-il un véritable comité consultatif de résidents? En août 2022, le décret 1574-2022 oblige les RPA ayant plus de 99 unités (catégories 2 et 3) et même plus de 49 unités pour celles de catégorie 4, à se doter d'un Comité de Milieu de Vie (CMV) d'ici le 15 décembre 2023. Les RPA qui collaborent avec un comité consultatif sont en général préoccupées par le véritable BIEN-ÊTRE de leurs résidents.

* Quels loisirs sont offerts? Les loisirs sont une occasion d'une vie sociale épanouie aidant à combattre la solitude.

* Lesquels sont gratuits? Une RPA peut offrir une multitude d'activités de loisirs mais pas nécessairement gratuites.

* Lesquels demandent un déboursé? Certaines activités de loisirs peuvent engendrer un coût élevé. Selon la RPA, d'autres activités ont un coût minimum.

* Demandez la charte des prix pour différents services et frais supplémentaires même si vous en n'avez pas besoin actuellement. Y a-t-il des frais pour déboucher une toilette, changer une ampoule, etc. C'est souvent l'occasion pour une RPA de s'enrichir aux dépens de ses résidents que d'avoir des frais pour le moindre service rendu.

* Demandez aussi la charte des prix pour l'ensemble des soins personnels (annexe 6, partie 2) même si vous n'en avez pas besoin actuellement. Et surtout, évitez de signer un bail dans une RPA qui vous oblige à accepter un service de la partie 2 de l'annexe 6 que vous n'avez pas besoin ou que vous n'avez pas choisi. C'est illégal.

COMMENT FONCTIONNE LE SYSTÈME DES REPAS

Lorsque vous achetez une carte de repas :

- Pouvez-vous choisir une journée le dîner et l'autre journée le souper ou encore une journée prendre dîner et souper?
- Pouvez-vous être absent une semaine sans perdre de repas?

Certaines RPA sont flexibles et d'autres pas du tout, par exemple, vous avez acheté 30 dîners/mois, vous ne pouvez pas remplacer un dîner par un souper et si vous êtes absent, vous perdez les repas. Certaines RPA exigent que le résident achète obligatoirement des repas, même si vous n'en voulez pas.

Attention aux crédits obtenus pour le maintien à domicile, pour certains aînés, une partie de cette subvention doit être remboursée lors de la production du rapport d'impôts annuel. Il faut être conscient de cet aspect car les RPA présentent souvent un coût après calcul de la subvention comme si vous n'aviez pas à rembourser.

ANIMATION ET VIE SOCIALE:

- Regardez les babillards et les différents affichages annonçant des activités. C'est souvent l'indice d'une RPA active socialement d'une autre qui n'offre qu'un minimum.
- Lors de votre visite des lieux, recherchez les endroits qui répondent à vos attentes. Y a-t-il une bibliothèque? Une salle de quille? Un espace pour des activités artistiques, casse-tête, couture, etc.
- Y a-t-il un salon internet bien équipé? Une salle de cinéma maison?
- Vérifiez le menu de la salle à manger.
- La propreté des espaces communs en dit long sur une RPA. Les corridors ont-ils besoin d'un nettoyage? Que penser des cages d'escaliers?

UN VÉRITABLE COMITÉ CONSULTATIF D'AÎNÉS ET DE PROCHES AIDANTS

- Les administrateurs du comité sont élus par les usagers.
- Seuls des résidents et des proches aidants peuvent devenir administrateurs du comité.
- Élimine la crainte de représailles.
- Le comité est consultatif auprès des gestionnaires de la RPA.
- Le comité reçoit les doléances et les suggestions des usagers qui, après analyse, seront présentées aux gestionnaires.
- Sa présence est obligatoire dans plusieurs RPA selon le décret 1574-2022 du 31 août 2022.

Un véritable CMV représente un outil indispensable pour favoriser et même créer le BIEN-ÊTRE de tous les gens qui vivent dans ce milieu : aînés, proches aidants, membres du personnel, administrateurs, propriétaires.

Favorisez une RPA qui collabore avec un véritable CMV. Soyez prudent si la RPA n'a pas de comité consultatif ou n'a qu'un comité dit de « loisirs ou de bénévoles ».

Demandez à voir le président du comité ou un autre membre du CA de ce comité. Peut-on vous montrer des procès-verbaux des réunions du comité?

ANNEXE 6 :

Une partie importante d'un bail avec une RPA est son annexe 6 que nous pouvons obtenir avec le lien suivant :

https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ressource/rc/R-8.1R3_FR_006_002.pdf?langCont=fr&cible=7D469E914C74C8E9E83986119F9B5966

Divisée en deux parties, l'annexe 6 est un **FORMULAIRE OBLIGATOIRE** du TAL qui doit être rempli correctement et complètement. *Ce n'est que lors de la signature du premier bail que le résident reçoit ce formulaire.* Lors des renouvellements, la RPA signifie au résident les modifications et hausse de loyer dans un document « maison ». Exigez les formulaires du TAL.

PARTIE 1 : DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS

Cette partie de l'annexe 6 décrit ce qui est inclus dans le loyer de base à l'ensemble des résidents d'une RPA. Tentez d'obtenir des précisions écrites de ces inclusions. Autrefois, la RPA devait remettre une annexe obligatoire : l'annexe 19, présente dans l'ancien manuel de certification (<https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2012/12-843-03W.pdf>) : ANNEXE 19 GRILLE DES SERVICES OFFERTS PAR LA RÉSIDENCE ET CHOIX DU RÉSIDENT qui informait le futur résident en détail des services possibles et leur coût respectif. Cette obligation a sauté sans que les aînés puissent s'y opposer. Un nouveau guide de certification (avril 2023) est maintenant disponible.

PARTIE 2 : SERVICES PERSONNELS

Cette partie de l'annexe 6 indique les coûts des services **CHOISIS ET DEMANDÉS PAR LE RÉSIDENT** afin de répondre à des **besoins réels** du résident. La RPA a obligation d'y indiquer les précisions demandées. Le résident n'a pas d'obligation à utiliser les services offerts par la RPA. Par exemple, le service d'entretien ménager peut être fait par des travailleurs externes à la RPA tel un service d'aide à domicile. Certaines RPA contournent cette obligation en incluant un service dans le bail de sorte que le résident qui refuse le service « obligatoire » doit payer en plus, un service externe.

Il est tout à fait illégal pour une RPA d'exiger le paiement d'un service de la partie 2 (comme la distribution de médicament ou le service de préposé) à un résident si celui-ci ne l'a pas demandé.

Les frais d'assistance pour remplir les formulaires de crédit d'impôt pour maintien à domicile ne devrait pas existés. Ce formulaire est rempli en cinq ou dix minutes et seulement s'il y a un changement des conditions. **Certaines RPA qui exigent 25\$/mois et plus sont à éviter. Recherchez les RPA offrant ce service gratuitement ou qui ont un coût unitaire minime lorsque nécessaire lors d'un changement.**

POUR LE FUTUR LOCATAIRE :

La RPA doit informer le futur locataire sur plusieurs points dont le coût du dernier loyer payé pour le logis qui est offert. Consultez :

https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/TAL_823_E.pdf qui présente le formulaire obligatoire requis pour signifier l'avis donné suivant l'article 1896 du Code civil du Québec informant le futur locataire du dernier loyer payé. Exigez une ventilation des coûts réels payés par l'ancien locataire, certaines RPA « oublient » d'enlever de ce coût certains services facultatifs qui étaient inclus dans la facture mensuelle.

AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER ET DE MODIFICATION D'UNE AUTRE CONDITION DU BAIL

La RPA qui désire modifier les conditions du bail comme l'augmentation du loyer doit respecter certaines règles dont celle d'aviser son locataire en utilisant un formulaire donnant les informations exigées par :

https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/notices/TAL_806_E.pdf

La RPA doit aussi respecter des délais prescrits par la loi. Plusieurs RPA n'utilisent pas ce formulaire du TAL mais plutôt un formulaire maison qui, parfois, peut brimer le locataire de certains droits. Nous croyons que le renouvellement des baux devrait être mieux encadré comme l'utilisation d'un formulaire OBLIGATOIRE provenant du TAL. Voir la section : RÉPONSE DU LOCATAIRE qui vient compléter cette section.

CALCUL POUR LA FIXATION DU LOYER :

Le site web du TAL offre un outil pour le calcul de la fixation du loyer. Ce calcul peut vous informer si la demande de votre RPA est raisonnable ou non. Chaque RPA a reçu et recevra d'importantes subventions pour faire face à la pandémie de COVID-19. Elle ne peut pas imputer

ces coûts à leurs résidents. Sachez que comme locataire d'une RPA qui a plus de cinq ans et qui n'est pas une coopérative, vous pouvez refuser les modifications ou une partie de celles-ci et demeurer dans votre logis. Il reviendra alors à votre RPA de s'adresser au TAL pour fixer votre loyer.

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-la-fixation-de-loyer/outil-de-calcul>

L'ACROQ a reçu de plusieurs CIUSSS et CISSS la reddition des comptes concernant les subventions versées aux RPA pour les aider lors de la pandémie de COVID-19. Il y a donc plusieurs dépenses faites par les RPA pour nous protéger de la COVID qui ont été absorbées par le gouvernement québécois dont des primes salariales et autres. Les RPA doivent en tenir compte lors d'audiences au TAL concernant la fixation du loyer. Nos membres peuvent obtenir l'information requise auprès de l'ACROQ.

RÉPONSE DU LOCATAIRE :

Formulaire requis : https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/notices/TAL_810_E.pdf

Sauf pour les RPA ayant moins de cinq ans (protégées par l'article 1955 du Code civil du Québec) et les coopératives d'habitation, la réponse du locataire offre trois volets :

- 1- J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.
- 2- Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.
- 3- Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail

Si le locataire refuse l'augmentation ou les modifications proposées, le locateur peut, dans le mois de la réception de ce refus, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail. Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du Tribunal (nouveau loyer ou nouvelles conditions). Si le locateur ne s'adresse pas au Tribunal, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions.

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.). Le choix 2 est alors impossible.

NOTE : Dans plusieurs formulaires « maison » l'option 2 est absente. Le résident peut avoir l'impression qu'il doit soit accepter les modifications et/ou les hausses de loyers demandés ou soit déménager. SAUF COMME MENTIONNER CI-HAUT, LE RÉSIDENT PEUT REFUSER LES MODIFICATIONS ET LES AUGMENTATIONS DE LOYER TOUT EN DEMEURANT DANS SON LOYER. LE PROPRIÉTAIRE DEVRA S'ADRESSER AU TAL POUR DEMANDER UNE FIXATION DE LOYER.

TROUVER DE L'AIDE

Vous avez besoin d'aide pour résoudre un problème associé à la vie en RPA? Plusieurs sources d'aide sont disponibles selon la nature du problème. Nous vous suggérons quelques possibilités.

En premier lieu, consultez votre CMV en espérant que vous avez aménagés dans une RPA qui soutient un tel comité. Votre démarche auprès du comité reste normalement confidentielle et élimine la peur et les risques de représailles. Souvent, ce que vous avez soulevé comme problème est partagé par de nombreux résidents. C'est fou le nombre de petits irritants qui peuvent ainsi être éliminés avant qu'ils deviennent gros.

Deuxièmement, adressez-vous à notre association, l'ACROQ (<https://acroq.ca>) en exposant votre problème. Nous tenterons de vous diriger vers une solution efficace.

Si votre problème perdure et qui demande une intervention musclée, vous avez des outils disponibles pour intervenir.

Les Centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) de votre région sociosanitaire peuvent vous informer, vous aider et vous accompagner dans la recherche d'une solution à votre problème **de bail**. Visitez le site web : <https://fcaap.ca/residences-privees-pour-aines/>

Insatisfait des soins reçus, vous vivez une situation intolérable, vos démarches n'ont pas donné de résultat? Vous pouvez vous adresser au COMMISSAIRE AUX PLAINTES de votre région sociosanitaire. Visitez le site : <https://www.quebec.ca/sante/systeme-et-services-de-sante/droits-recours-et-plaintes/regime-d-examen-des-plaintes> pour obtenir des informations. Vient ensuite le TAL, entre autres pour des demandes conjointes qui touchent plusieurs résidents avec le même problème comme le remboursement de services payés non rendus en recourant à l'article 1694 du Code civil du Québec qui stipule que le propriétaire doit rembourser pour des services payés qui n'ont pas été donnés, et ce, même en situation de cas de force majeure et ce, même si votre RPA soutient qu'elle est immunisée contre les poursuites grâce à l'article 123, de la Loi de la Santé publique. Ces RPA ne méritent pas qu'on y habite.

Puis, finalement, pour certaines situations, le protecteur du citoyen qui peut contribuer à résoudre certains problèmes. Vérifiez en visitant le site : <https://protecteurducitoyen.qc.ca/fr/commissaire-plaintes-sante> si vous pouvez vous prévaloir de ses services.

EN CONCLUSION

La vie en RPA peut être un bon choix de vie. Toutefois, l'aîné doit prendre les moyens pour se faire respecter et cesser d'être une victime silencieuse. Trop de RPA profitent du fait que plusieurs aînés ont peur de représailles et se taisent. Le vent tourne et les aînés se regroupent pour s'exprimer et revendiquer, dans l'équité, un milieu de vie respectueux qui se préoccupe du BIEN-ÊTRE de ses résidents. L'association des comités de résidents officielle du Québec (ACROQ) favorise par ses membres résidents, par ses membres proches aidants et ses membres comités, la création d'un milieu de vie qui correspond aux sommes versées mensuellement pour vivre en RPA.

Il y a tant à faire pour débarrasser ce milieu des profiteurs qui ont comme principal objectif de faire le maximum d'argent sans vraiment se soucier du vrai bien-être de ses résidents. Ensemble, nous pouvons contribuer à transformer le monde des RPA en véritable milieu de vie préoccupé à créer le bonheur des aînés. Devenez membre de l'ACROQ et soutenez sa cause, votre cause.

Raoul Charbonneau, président

septembre 2023

