

<https://acrog.ca>
514 993-3478

ACROQ
Association des Comités de
Résidents Officielle du Québec



Association des Comités de Résidents Officielle du Québec

Bulletin d'information de l'ACROQ

MOT DU PRÉSIDENT

Sommaire :

- [Mot du président](#)
- [Élections](#)
- [Frais de transfert interne de logement](#)
- [Coûts des loyers](#)
- [SecuriCAB](#)
- [Maintien à domicile](#)
- [Se tenir debout et faire respecter nos droits](#)
- [Lettre à M. Legault](#)
- [Démarches auprès de Santé Québec](#)
- [Adjointe administrative](#)

*Inscription
gratuite*

Cliquez ici :
[Formulaire
d'inscription](#)



Bonjour chers membres,

L'automne arrive bientôt et apporte le renouveau qui succède aux pauses estivales de toutes sortes. De nombreux dossiers nous tiendront occupés, comme vous pourrez le constater dans notre bulletin d'information.

La BIENTRAITANCE est-elle au rendez-vous dans nos RPA ?

Je serais tellement heureux de répondre « OUI » à cette question, peu importe la RPA ! Toutefois, la réalité se présente avec une grande variabilité d'une RPA à une autre. Si certaines y arrivent par la présence d'un Comité de Milieu de Vie (CMV), plusieurs résidences privées pour aînés n'y arrivent pas encore.

Les causes sont nombreuses, mais elles se rejoignent toutes par l'absence d'un CMV fonctionnel, c'est-à-dire un CMV qui respecte le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés (section 2.1. - *Comité de milieu de vie*), soit parce que des gestionnaires refusent de collaborer.

Nous recevons de nombreuses doléances d'aînés vivant en RPA recherchant du soutien pour rendre leur CMV vraiment fonctionnel. L'objectif se résume à ceci : *un CMV constitue un outil de collaboration mutuelle entre les gestionnaires de RPA, les résidents et leurs proches aidants, afin de créer de la bientraitance dans ce milieu de vie.*

C'est dans cet esprit de collaboration mutuelle que notre association, l'ACROQ, désire implanter un CMV efficace dans chacune des RPA. Nous voulons aussi assurer le soutien nécessaire à la bonne marche des CMV et à leur développement harmonieux. Là où le CMV s'inscrit dans cet esprit, le milieu de vie découvre un potentiel de bientraitance plus grand. Que vous soyez gestionnaires, résidents ou proches aidants recherchant la mise sur pied d'un CMV fonctionnel et respectueux de la loi ou ayant besoin de soutien, l'ACROQ peut vous aider. Nous vous invitons à nous écrire : cmv@acrog.ca.

Raoul Charbonneau, président

ÉLECTIONS

Septembre est synonyme d'ÉLECTIONS pour notre association. Plusieurs postes sont à pourvoir au conseil d'administration, dont celui de trésorier qui demande des habiletés et des compétences en comptabilité.

Notre site Web présente une section spécifique aux élections de notre CA : <https://acroq.ca/elections-2025-du-conseil-d'administration/>. Cette section est protégée par un mot de passe que vous avez reçu, par courriel, le jeudi 28 août, en provenance de election@acroq.ca. Je vous suggère de faire un copier-coller pour transcrire ce mot de passe. Si vous n'avez pas ce courriel, vérifiez dans vos dossiers SPAM, Indésirables, « Junk mail », etc.

Les mises en candidatures sont ouvertes jusqu'au 15 septembre. Elles seront affichées à partir du 16 septembre. Le vote sera effectué lors de notre assemblée générale annuelle du 27 septembre 2025.

FRAIS DE TRANSFERT INTERNE DE LOGEMENT

Il n'est pas rare que certaines RPA exigent de payer des frais de déménagement pour changer d'appartement dans le même immeuble. Sachez qu'il est possiblement illégal de demander ces frais. Pour en connaître davantage sur ce sujet, nous vous invitons à lire l'article : <https://acroq.ca/dossier-des-frais-exiges-lors-dun-changement-dappartement/>.



COÛTS DES LOYERS

Le dossier des coûts de loyer nous préoccupe. Nous avons présenté une vidéoconférence sur le BAIL en février 2025. Me Antoine Morneau Sénéchal nous a informés de divers aspects légaux sur les contrats de location. Cette vidéoconférence a été vue par près de 2 000 aînés. Des rediffusions TEAMS de cette conférence sont encore possibles, sur demande, en adressant un courriel à votre association à info@acroq.ca.



SECURICAB

SécuriCAB est un service personnalisé d'appels automatisés de sécurité destinés aux aînés partout au Québec, afin de veiller à leur bien-être dans le confort de leur domicile. Ce service bilingue est offert gratuitement aux personnes aînées souhaitant s'y abonner, sans engagement de leur part. Les appels de sécurité se font sept jours sur sept. Le service peut vous être offert à long terme ou de façon temporaire, comme lors d'une convalescence.

N'hésitez pas à consulter leur site internet pour trouver le centre d'action bénévole le plus près de chez vous : <https://securicab.org/accueil>

MAINTIEN À DOMICILE

Les allocations destinées au maintien à domicile servent à payer la portion des soins et services qui sont requis par un usager à la suite d'une évaluation clinique réalisée par des employés du CISSS ou du CIUSSS. Les aînés qui vivent en RPA sont considérés comme vivant à domicile. Voici les soins et services pour lesquels des allocations peuvent être offertes :

- Les soins d'assistance personnelle (activités de la vie quotidienne : aide pour s'alimenter, pour s'habiller, pour se laver et pour prendre ses médicaments, accompagnement à la marche, surveillance au besoin pour la réalisation d'activités, etc.).
- L'administration et la distribution de médicaments.
- L'encadrement requis en raison de troubles cognitifs.

Si le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) souhaite que ces évaluations soient réalisées le plus rapidement possible, il n'a toutefois pas de données précises sur les délais moyens.

Le MSSS affirme qu'un comité de travail incluant des associations représentatives des RPA, des exploitants de RPA ainsi que différents acteurs des CISSS et CIUSSS existe. Dans son dernier budget, le gouvernement caquiste a octroyé une somme de 200 millions de dollars sur cinq ans en allocations aux RPA pour payer des soins de soutien à domicile. Le problème relatif aux délais d'évaluation des soins de résidents fait partie des demandes du Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA) au sein de ce comité. Il souhaite que les délais d'évaluation soient diminués et que le paiement des soins, une fois reconnus comme étant nécessaires par l'équipe du CLSC, soit remboursé rétroactivement.

Source : <https://ici.radio-canada.ca/tele/le-telejournal-quebec/site/segments/reportage/448156/marika-wheeler-rpa-perte-dautonomie>

SE TENIR DEBOUT ET FAIRE RESPECTER NOS DROITS

La loi encadre les demandes de modifications du bail. Sur le site Web du Tribunal administratif du logement (TAL), vous trouverez plusieurs informations pertinentes sur le sujet.

Consultez : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/reconduction-du-bail-et-fixation-de-loyer/modification-d-une-condition-du-bail>



Depuis le 26 décembre 2024, un règlement vient préciser le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail du locateur.

Contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement

Dorénavant, l'avis de modification du bail d'un logement devra comprendre davantage d'information sur les choix de réponses qui s'offrent au locataire, ainsi que sur les droits et obligations de chacun en lien avec le renouvellement du bail.

Pour connaître le texte qui doit obligatoirement être ajouté à l'avis de modification, nous vous invitons à consulter l'annexe I du Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement.

Le Code civil du Québec reconnaît le DROIT DU MAINTIEN DANS LES LIEUX. Un propriétaire ne peut pas vous mettre à la porte de votre logement sans invoquer des circonstances vraiment exceptionnelles. Le droit au maintien dans les lieux fait en sorte que le locataire peut refuser ces modifications et, malgré tout, demeurer dans le logement. Si un aîné est menacé de perdre son logement parce qu'il ne se plie pas aux demandes de sa RPA, il peut en informer le Commissaire aux plaintes de son CISSS ou CIUSSS, car C'EST ILLÉGAL.

Avis du locateur au locataire

Le locateur doit donner un avis ÉCRIT indiquant clairement les modifications proposées au bail.

Le locateur ne peut pas donner cet avis à n'importe quel moment ; il y a des délais à respecter selon le type de bail et sa durée. Pour un bail de 12 mois ou plus, le délai de transmission de l'avis se situe entre 3 et 6 mois avant la fin du bail. Si ce délai n'est pas respecté, le bail est reconduit aux mêmes conditions qu'antérieurement, sans modification.

SE TENIR DEBOUT ET FAIRE RESPECTER NOS DROITS (Suite)

Réponse du locataire au locateur

Pour les immeubles ayant plus de cinq ans, le locataire a trois choix de réponses :

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

Le règlement vient corriger des situations pouvant conduire à certaines formes de maltraitance. Ainsi, l'« oubli » d'informer le locataire qu'il a le choix de « refuser les modifications proposées et de renouveler son bail » n'est plus possible.

Si l'avis de modification de votre bail ne vous offre pas ces trois choix de réponse, vous pouvez imprimer le formulaire du TAL en guise de réponse : [Réponse du locataire à l'avis de renouvellement de loyer](#)
N'oubliez pas de faire signer la RPA et demander une copie de l'accusé de réception.



Un fait vécu

Un résident d'une RPA, dont le CMV est membre de l'ACROQ, reçoit verbalement qu'il a un rendez-vous avec le responsable des locations dans quatre jours pour signer son renouvellement de bail. Ce résident se renseigne directement à l'ACROQ pour confirmer les informations reçues de son CMV. Le délai de préavis de 3 à 6 mois avant l'échéance du bail n'a pas été respectés. Il a été informé VERBALEMENT (l'avis doit être ÉCRIT) quelques jours APRÈS le délai de trois mois. Son bail doit donc être reconduit automatiquement sans modification.

Il informe le responsable des locations, par courriel, qu'il refuse de signer un nouveau bail parce que les délais n'ont pas été respectés. Le responsable l'appelle en lui disant qu'il a tort et qu'il devra signer, sinon il sera expulsé de son logement (contrairement au droit du maintien dans les lieux).

Il se rend au rendez-vous fixé par le responsable des locations, accompagné d'un voisin. SURPRISE, les documents préparés pour le renouvellement de son bail présentaient les mêmes conditions que le bail actuel sans l'augmentation de 6 % prévue initialement. La RPA a fait volteface et a accepté de respecter la loi avec un loyer mensuel inchangé à 1 850 \$.

Avec son loyer demeuré à 1 850 \$ pour la prochaine année, ce résident économisera près de 7 500 \$ sur une période de 5 ans. En effet, le loyer mensuel projeté dans 5 ans, avec une hausse annuelle de 6 %, aurait été de 2 336 \$. Par contre, ce même loyer sera de 2 203 \$ dans 5 ans en ayant évité la hausse de 2025.

Ça vaut la peine de s'informer et de faire respecter ses droits !

LETTRE À MONSIEUR LEGAULT

Paru dans Le Soleil, Le Quotidien, La Tribune et La Voix de l'Est

À l'attention de Monsieur François Legault

Premier ministre du Québec

Objet : Hausse excessive des loyers en 2025 – Nécessité d'une intervention gouvernementale

Monsieur le Premier Ministre,

Je me permets de vous écrire pour attirer votre attention sur une situation préoccupante : l'augmentation des loyers pour l'année 2025, qui devient inabordable pour de nombreux citoyens, notamment les résidents des résidences pour personnes âgées du Québec.

J'ai récemment appris que le Tribunal administratif du logement du Québec recommande une hausse des loyers de 5,9 % pour 2025. Cette proposition, qui sert de référence aux propriétaires d'immeubles, est nettement excessive. Elle risque même de devenir une norme, entraînant des conséquences désastreuses pour les locataires.

À titre de comparaison, le ministre responsable de l'habitation en Ontario a fixé une augmentation maximale de 2,5 %, et celle du Nouveau-Brunswick est de 3 %. De plus, l'indice des prix à la consommation établi par Statistique Canada pour 2024 est de 2,5 %. La Ville de Québec annonce une augmentation moyenne des taxes de 2,5 % en 2025, et le taux directeur de la Banque du Canada, qui était de 5 % en début d'année 2024, a chuté à 3 %.

Face à ces faits, on peut légitimement se demander si le Québec ne fait pas fausse route en proposant une hausse qui appauvrira une grande partie de la population locataire. Il est essentiel de rappeler que le logement représente une part majeure du budget des ménages. Après une augmentation de 4,8 % en 2024, cette nouvelle hausse de 5,9 % compromet gravement l'équilibre financier de nombreuses personnes. La réponse de votre ministre de l'Habitation dans les médias est troublante : « *J'ai peu de solutions à proposer aux locataires affectés par la hausse record suggérée par le TAL, si ce n'est de déménager* ». Vous conviendrez que si c'est ainsi que la CAQ entend gérer la question du logement, cela est pour le moins décourageant.

LETTRE À MONSIEUR LEGAULT (Suite)

La différence entre la hausse du Québec et celle de nos provinces voisines est frappante. Avec une augmentation du double (5,9 % contre une moyenne de 2,75 % en Ontario et au Nouveau-Brunswick), il est difficile de justifier un tel écart au regard du pouvoir d'achat des locataires québécois.

Certes, votre ministre affirme que la stabilisation durable des coûts du logement passe par l'accélération de la construction de nouveaux logements pour pallier la rareté du marché. Cette politique est louable et devrait permettre, à long terme, un meilleur équilibre. Cependant, à court terme, il est impératif d'adopter d'autres mesures que de simplement conseiller aux locataires de déménager.

Il faut également prendre en compte que la construction d'un immeuble prend plusieurs années et que la démographie québécoise est en pleine transformation. La population vieillit, et de plus en plus de citoyens se tourneront vers le logement locatif dans les dix prochaines années.

Pour atteindre un véritable équilibre entre l'offre et la demande, une coordination efficace entre les gouvernements municipal, provincial et fédéral est nécessaire, avec un soutien financier accru. Toutefois, même avec ces efforts, un ajustement réel ne pourra être observé qu'à moyen ou long terme.

Dans un contexte où le coût du logement pèse lourdement sur le budget des ménages et où l'accès à un toit devient de plus en plus difficile, une hausse de 5,9 % est inacceptable. Elle accentue la précarité et fragilise davantage les loyers les plus vulnérables.

Je vous demande donc, Monsieur le Premier Ministre, d'intervenir auprès de votre ministre de l'Habitation afin d'encadrer plus strictement les augmentations de loyers à court terme. Il est urgent de protéger les locataires contre ces hausses déraisonnables en instaurant des plafonds d'augmentation, à l'image des provinces voisines, et en renforçant les dispositifs de contrôle pour éviter que le coût du logement ne devienne inaccessible pour une large partie de la population.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Michel Ross
Ex-représentant des Comités de résidents ACROQ

DÉMARCHES AUPRÈS DE SANTÉ QUÉBEC

Nous espérons une rencontre avec Santé Québec sous peu, afin de discuter de la réglementation affectant les Comités de Milieu de Vie (CMV). Cette rencontre importante viendra compléter notre participation active au Projet Bientraitance du Centre Collégial d'Expertise en Gériatrie (CCEG), dont l'ACROQ est membre du comité pilote.

Depuis 2021, nous travaillons à faire des CMV un outil de collaboration mutuelle entre gestionnaires, résidents et proches aidants capable de créer la BIENTRAITANCE dans notre milieu de vie. Un outil essentiel qui ne demande qu'à se développer dans l'harmonie.

En terminant...

Nous avons maintenant une **adjointe administrative** qui prendra vos appels et viendra alléger les tâches des membres du CA; ce qui nous permettra de consacrer encore plus de temps sur les dossiers significatifs et défendre nos droits.

Sur ce, je vous souhaite un automne riche en petits et grands bonheurs.

Raoul Charbonneau, président

