

<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](#)
- [Pétition concernant la hausse abusive des loyers](#)
- [Rencontre avec les CMV membres](#)
- [Renouveler son bail](#)
- [Baux en RPA et codes de vie reçus](#)
- [Projet de règlement sur l'exploitation des RPA](#)

*Inscription
gratuite*

Cliquez ici :

[Formulaire
d'inscription](#)



Bonjour membres de l'ACROQ,

Le printemps arrive avec son parfum de renouveau, gage de moments plus heureux. Nos efforts seront-ils récompensés ?

L'ACROQ a toujours préconisé qu'un CMV est un outil de collaboration mutuelle entre les gestionnaires, les résidents et leurs proches aidants, afin de créer de la BIENTRAITANCE dans nos milieux de vie. Un CMV est consultatif et autonome dans son fonctionnement, il n'a pas la responsabilité de la gestion de la RPA. Je reçois de plus en plus d'information provenant de bénévoles membres d'un CMV qui éprouvent des difficultés à maintenir le bon fonctionnement de leur CMV. Les obstacles sont nombreux perturbant son bon fonctionnement. Malgré ces difficultés, il ne faut pas lâcher et persévérer dans notre objectif de faire des CMV de véritables outils de création de la bienveillance.

Nous avons des rencontres constructives avec des représentants du RQRA (Regroupement québécois des résidences pour aînés). Nous orientons nos échanges sur nos convergences comme notre volonté de créer de la bienveillance dans nos milieux de vie. Ces rencontres nous permettent d'établir une concertation pour mieux servir les résidents de RPA.

Une coalition d'organismes de défense des droits des aînés prépare des rencontres pour regarder l'état actuel de baux exigeant l'ajout obligatoire de certains services malgré que le résident ne les ait pas spécifiquement demandés. Que peut-on faire lorsqu'une RPA ajoute à la facture mensuelle du loyer des repas ou l'entretien ménager, alors que vous n'en avez pas besoin ? Qu'est-ce qui est « légal » ? Il y a beaucoup à faire dans ce dossier.

Plus que jamais, votre association doit se manifester pour demander le respect de vos droits, soumettre des recommandations pour clarifier les zones grises. Il faut s'unir pour garantir un milieu de vie équitable. Ensemble, nous pouvons construire la BIENTRAITANCE.

Raoul Charbonneau, président

PÉTITION CONCERNANT LA HAUSSE ABUSIVE DES LOYERS

À la suite de la publication le 17 décembre 2025 dans la Gazette Officielle du Québec du règlement sur la fixation des loyers, l'ACROQ a initié une pétition demandant de fixer un maximum d'augmentation de la facture totale du loyer basé sur l'IPC (indice des prix à la consommation) du Québec, comme le font depuis quelques années déjà six autres provinces et un territoire canadien. Si notre demande avait été en vigueur cette année, nous aurions eu une augmentation maximale de 2,4 % (IPC Québec).

Le 24 mars 2026, le député indépendant Vincent Marissal a déposé notre pétition de plus de 10 744 signatures. Notre pétition a été consignée aux débats de l'Assemblée Nationale, puis transmise à une commission parlementaire qui aura 15 jours pour décider de l'étudier. Le gouvernement dispose ensuite de 30 jours pour répondre officiellement à la pétition qu'elle soit étudiée ou non.

Dans le scénario qu'elle ne soit pas retenue, nous comptons profiter de la prochaine campagne électorale québécoise pour relancer tous les partis politiques et faire en sorte que notre proposition de plafonner la hausse des loyers fasse partie de leur plateforme électorale.

Nous remercions tous les signataires de la pétition et leur organisateur !



Gilles Lafontaine (vice-président), Vincent Marissal (député indépendant de Rosemont), Nicole Lelièvre (présidente) et Claire Richard (secrétaire) du CMV de la résidence Les Jardins de Renoir

RENCONTRE AVEC LES CMV MEMBRES

Les 4 et 12 mars derniers, nous avons organisé des rencontres virtuelles avec nos membres siégeant sur le Comité de milieu de vie de leur RPA. Le président a d'abord exposé les principaux dossiers sur lesquels l'ACROQ travaille.

- Avec le RQRA (Regroupement québécois des résidences pour aînés), au-delà de la divergence fondamentale sur le prix des loyers, il y a plusieurs convergences entre l'association des propriétaires de RPA et l'ACROQ pour optimiser la bienveillance dans les RPA;
- La pétition pour un meilleur contrôle des augmentations de loyer;
- La consultation sur les baux et les codes de vie (voir l'article à la page précédente);
- Le projet de règlement de Santé Québec sur l'autorisation (terme qui remplacera la certification) des RPA et qui doit être publié dans la Gazette Officielle du Québec prochainement. Au moment d'écrire cet article le projet a été publié le 22 avril dernier;
- Le magazine Protégez-vous a publié un palmarès des RPA dans son édition électronique de mars.

Pour leur part, les participants ont énoncé quelques préoccupations :

- mauvaise qualité de l'air dans une RPA;
- manque de collaboration de la RPA pour planifier un exercice de sécurité des incendies;
- une RPA demande 12 % d'augmentation pour les repas;
- les équipes de certification font maintenant des vérifications sur le bon fonctionnement des CMV ;
- l'instauration du contrôle des entrées et des sorties est engendrée par les listes d'attente trop longues pour une place en CHSLD ou en ressource intermédiaire. Ainsi, les RPA de catégorie 3 pour les personnes semi-autonomes doivent malgré tout accommoder des personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle physique ou cognitive modérée à sévère au-delà de l'offre de services correspondant à la catégorie de la RPA;
- certaines RPA demandent des frais de réparation quand on quitte le logement, alors qu'il n'y a aucun dommage.

Ces partages permettent d'échanger sur nos expériences et de trouver des solutions. Certains membres de CMV ont profité de l'occasion pour souligner la bonne collaboration du gestionnaire de leur RPA.

Ces rencontres nous permettent de continuer à être vos yeux et vos oreilles pour mieux vous représenter, entre autres, lorsque vient le temps de vous faire entendre auprès des instances gouvernementales. Nous aurons l'occasion éventuellement de faire des rencontres virtuelles avec tous les membres de l'ACROQ.

RENOUVELER SON BAIL

La loi encadre les demandes de modifications du bail. Sur le site Web du Tribunal administratif du logement (TAL), vous trouverez l'information pertinente sur le sujet.

Consultez : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/signature-d-un-bail/bail-avec-une-residence-privee-pour-aines>



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

L'avis de modification du bail d'un logement doit inclure 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 (RPA) au locataire

Le locateur doit donner un avis ÉCRIT indiquant clairement les modifications proposées au bail. Il vous fera signer un avis de réception à partir duquel débute votre délai de réponse. **Ne pas confondre l'avis de réception avec l'acceptation des modifications lors du renouvellement.**

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.

Le Tribunal administratif du logement ne peut pas fixer le loyer ou modifier une condition du bail d'un logement qui est situé dans un immeuble construit depuis 5 ans ou moins, si une mention à cet effet est prévue au bail. Dans un tel cas, le locataire qui refuse doit déménager.

RENOUVELER SON BAIL (Suite)

Réponse du locataire au locateur (RPA)

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

Le locataire qui reçoit un avis de modification de bail a le choix entre trois réponses :

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.

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 » ne devrait plus être possible. Si, malgré tout, 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 de demander une photocopie de l'accusé de réception.

Si vous optez pour le **2^e choix**, c'est-à-dire de renouveler tout en refusant l'augmentation et les modifications proposées à votre bail, votre RPA peut :

1. Demander de négocier.
2. Ne pas vous répondre et, par défaut, ne pas vous augmenter. C'est le cas lorsque la RPA ne vous répond pas dans un délai d'un mois suivant la réception de votre refus d'augmentation.
3. Demander au TAL (Tribunal Administratif du Logement) de fixer le prix du loyer dans un délai d'un mois de la réception de votre refus d'augmentation. **Ce n'est pas à vous d'en faire la demande.**

Vous n'êtes pas obligé de négocier. Si vous négociez, prenez un temps de réflexion **avant** de signer quoique ce soit et parlez-en avec des personnes de confiance. Si le montant négocié ne fait toujours pas votre affaire, vous pouvez rester sur votre position et laisser la RPA ouvrir un dossier au TAL. Ainsi, votre RPA s'adressera au TAL pour demander la fixation du prix du loyer. Souvent, lorsqu'il y a un grand nombre de refus, la RPA tente à nouveau de négocier avec ses locataires pour éviter les procédures du TAL. D'autre part, si votre RPA n'ouvre pas un dossier au TAL dans un délai d'un mois de la réception de votre réponse, par défaut, votre ancien bail est reconduit sans modification ni augmentation.

C'est la RPA qui devra apporter les documents nécessaires pour tenter de démontrer que son augmentation est justifiée et le TAL fixera le loyer. Soyez vigilant, il existe plusieurs sources de revenus autres que les loyers des résidents. Pensez aux locaux loués, comme la pharmacie, le dépanneur, le salon de coiffure, etc.

BAUX EN RPA ET CODES DE VIE REÇUS

En février dernier, nous demandions aux Comités de milieu de vie, membres de l'ACROQ, de nous faire parvenir un exemplaire de leur bail et de leur code de vie (document d'informations générales sur la vie à la résidence). Vous avez été nombreux à nous répondre. Nous vous en remercions. Nous avons analysé ces documents et noté certaines zones grises.

Par exemple, certaines RPA facturent :

- 35 \$ / mois pour vivre avec un animal de compagnie;
- des frais de déménagement vers un logement plus petit suite au décès du conjoint;
- des frais pour vivre avec une 2e personne dans le logement (conjoint);
- 55 \$ / heure pour les frais de conciergerie.

D'autres RPA incluent dans le bail des services obligatoires. Par exemple :

- le lavage de la literie ou l'entretien ménager ou des repas obligatoires.

Est-ce légal ? Nous souhaitons obtenir un avis juridique pour clarifier ces zones grises.

PROJET DE RÈGLEMENT SUR L'EXPLOITATION DES RPA

En 2022, à la suite de la commission parlementaire sur la Bienveillance sous l'égide de Mme Marguerite Blais alors ministre des Aînés et des proches aidant, le décret ministériel 1574-2022 de la loi sur les services de santé et les services sociaux a établi tous les éléments pour un fonctionnement nécessaire et optimal d'un Comité de milieu de vie (CMV) en RPA.

Depuis 2025, les paramètres d'un CMV relèvent du pouvoir réglementaire de Santé Québec, c'est-à-dire que Santé Québec peut déterminer par règlement l'obligation de mettre sur pied un comité de milieu de vie, ses fonctions et sa composition. C'est la **Loi sur la gouvernance du système de santé et de services sociaux**, chapitre G-1.021, (<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/G-1.021/20241201>) qui autorise Santé Québec à légiférer en ce sens.

PROJET DE RÈGLEMENT SUR L'EXPLOITATION DES RPA (Suite)

Comme l'ACROQ considère qu'il est essentiel et important pour les décideurs d'obtenir une information juste de la situation, nous avons rencontré le 18 décembre 2025 des représentants tant de Santé Québec que du cabinet de la Ministre responsable des Aînés et des Proches aidants Mme Sonia Bélanger. Nous avons alors réitéré :

1. qu'un CMV est un outil indispensable pour créer de la Bienveillance, qu'il sert de courroie de transmission entre les gestionnaires et les résidents;
2. nous leur avons rappelé un des constats du Protecteur du citoyen dans son rapport de 2016 à savoir que pour les résidents en RPA, la peur des représailles est très présente, ils préfèrent subir que de rencontrer un gestionnaire;
3. actuellement, il n'y a pas d'accompagnement ou de soutien au bon fonctionnement d'un CMV;
4. il n'y a pas non plus dans le processus actuel de la Certification des RPA une évaluation de la réalisation des 4 fonctions d'un CMV établit à l'article 56.3 du décret ministériel 1574-2022;
5. que par une seule phrase, à l'article 603 (4), de la Loi G-1.021, Santé Québec réduit les possibilités de bienveillance en RPA en déléguant au titulaire de l'autorisation la détermination des fonctions et la composition des CMV. Pour l'ACROQ il est essentiel que les résidents des RPA et leurs proches aidants demeurent les seuls responsables de la gestion des CMV;
6. améliorer l'efficacité des CMV, par exemple en offrant une libre circulation de l'information et ce, sans censure;
7. d'attribuer à l'ACROQ une voix pour représenter les aînés vivant en RPA sur les différents comités des Ministères et de Santé Québec.

Les règlements évoluent dans le temps et sont habituellement révisés tous les ans. Au moment d'écrire ce texte, il y a eu publication le 22 avril dans la Gazette Officielle du Québec du règlement par Santé Québec. À la suite de cette publication, nous avons 45 jours pour étudier le règlement et pour préparer un mémoire.

Finalement, en parallèle de nos interventions avec les cabinets politiques et Santé Québec, nous avons initié des rencontres de travail avec des représentants du RQRA (Regroupement québécois des résidences pour aînés). Notre constat : nous avons plusieurs points de convergence face à ce que devrait être la nouvelle réglementation. Nous pouvons travailler ensemble pour assurer une saine viabilité des CMV, comme en témoigne l'article dans la revue L'Adresse du RQRA printemps 2026 intitulé :

« **Les comités de milieu de vie : un levier de bienveillance en RPA** », à la page 35.

https://issuu.com/rqramathieu/docs/l_adresse_-_printemps_2026

