

DROIT DES RETRAITÉS EN RPA ET À DOMICILE

CONFÉRENCE À L'INVITATION DE L'ASSOCIATION NATIONALE DES
RETRAITÉS FÉDÉRAUX

Sur plateforme Zoom
9 mars 2026

CADRE DE PRÉSENTATION



MISE EN CONTEXTE



DROITS
FONDAMENTAUX



RÈGLES
APPLICABLES



RECOURS



CONCLUSION

MISE EN CONTEXTE



- TOUS N'ONT PAS LES MÊMES BESOINS

CLIENTÈLES NE FORMENT PAS UN GROUPE HOMOGÈNE :

- DOMICILE : SOUTIEN À DOMICILE
- RPA : DÉNOMINATEUR COMMUN = ÂGE : 65 ans +
- CHSLD : DÉNOMINATEUR COMMUN = BESOIN DE SOINS

- GRANDS PRINCIPES APPLICABLES À TOUS

LOGEMENT – STATISTIQUES

Source : Statistiques Canada, *Expériences en matière de logement au Canada: les aînés en 2018*, novembre 2021

Mode d'occupation du logement des ménages privés pour la population vivant dans un logement privé, Canada, 2018

	Aînés		Population totale	
	chiffre	pourcentage	chiffre	pourcentage
Total, mode d'occupation du logement	6 258 500	100	36 444 100	100
Propriétaire	4 887 000	78*	26 694 500	73
Avec hypothèque	1 326 100	21*	17 696 300	49
Sans hypothèque	3 560 900	57*	8 998 100	25
Locataire	1 371 500	22*	9 749 700	27
Logement subventionné	235 100	4*	1 160 700	3
Logement non subventionné	1 135 200	18*	8 570 300	24

* L'estimation des aînés est statistiquement différente de celle de la population totale au niveau de confiance de 95 %
Note : Le total des chiffres peut ne pas correspondre à 100 % en raison de l'arrondissement
Source : Enquête canadienne sur le logement, 2018



DROIT AU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

« Les personnes âgées devraient :

- **avoir accès**, en suffisance, aux vivres, à l'eau, au **logement** [...];
- **pouvoir vivre dans des environnements sûrs** qui puissent s'adapter à leurs préférences personnelles et à la modification de leurs capacités;
- pouvoir **vivre au foyer** aussi longtemps que possible [...];
- pouvoir jouir des droits de l'homme et des libertés fondamentales lorsqu'elles sont en résidence dans un foyer ou dans un établissement de soins ou de traitement; il convient, en particulier, de respecter pleinement leur dignité, leurs croyances, leurs besoins et leur droit à la vie privée et celui de prendre des décisions en matière de soins et à propos de la qualité de leur vie. »



Principes des Nations Unies pour les personnes âgées résolution 46/92 de l'Assemblée générale (1991)

DROITS FONDAMENTAUX

DE QUOI PARLE-T-ON ?



DROITS FONDAMENTAUX

(1/2)

LA CHARTE DES DROITS ET LIBERTÉS DANS SON PRÉAMBULE ÉNONCE :

- Tout être humain possède des droits et libertés intrinsèques destinés à assurer sa **protection** et son **épanouissement** ;
- Tous les êtres humains sont égaux en valeur et en **dignité** et ont droit à une **égale protection de la loi** ;
- Le **respect de la dignité** de l'être humain et la reconnaissance des droits et libertés dont il est titulaire constituent le fondement de la justice et de la paix ;

DROITS FONDAMENTAUX

(2/2)

LA CHARTE DES DROITS ET LIBERTÉS DANS SON PRÉAMBULE ÉNONCE :

- Les droits et libertés de la personne humaine sont **inséparables** des droits et libertés d'autrui et du bien-être général ;
- Les libertés et droits fondamentaux de la personne doivent être garantis par la **volonté collective** et mieux protégés contre toute violation.

DROITS FONDAMENTAUX

TOUTE PERSONNE JOUIT DE DROITS CIVILS
ELLE EST TITULAIRE DES DROITS DE LA PERSONNALITÉ



VIE, SÛRETÉ, INTÉGRITÉ, LIBERTÉ



À LA SAUVEGARDE DE SA DIGNITÉ, SON HONNEUR,
SA RÉPUTATION



AU RESPECT DE SA VIE PRIVÉE, DU SECRET
PROFESSIONNEL

art. 1, 4, 5 et 9 *Charte des droits et libertés de la personne*

DIGNITÉ



DROIT D'ÊTRE TRAITÉE AVEC ÉGALITÉ, DANS LA DIGNITÉ ET LE RESPECT, INCLUANT LA **NON-DISCRIMINATION**, BASÉE SUR :

- Âge, sexe, couleur, race
- Orientation sexuelle, état civil, statut matrimonial
- Langue, convictions religieuses ou politiques
- Handicap ou un moyen pour y pallier

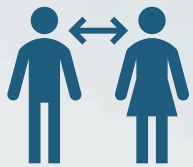
art. 10 *Charte des droits et libertés de la personne*

LIBERTÉS

- DE RELIGION
- D'OPINION
- D'EXPRESSION
- DE RÉUNION
- D'ASSOCIATION



art. 3 *Charte des droits et libertés de la personne*



LES LIBERTÉS ET DROITS INDIVIDUELS DOIVENT S'EXERCER DANS LE RESPECT
DES DROITS ET LIBERTÉS D'AUTRUI

art. 9.1 *Charte des droits et libertés de la personne*

RESPECT DU DOMICILE



- DROIT À LA JOUISSANCE PAISIBLE ET LA LIBRE DISPOSITION DE SES BIENS, SAUF DANS LA MESURE PRÉVUE PAR LA LOI
- LA DEMEURE EST INVOLABLE
- NUL NE PEUT PÉNÉTRER CHEZ AUTRUI NI Y PRENDRE QUOI QUE CE SOIT SANS SON CONSENTEMENT EXPRÈS OU TACITE

art. 6, 7, 8 Charte des droits et libertés de la personne

DROIT À LA PROTECTION

CONTRE L'EXPLOITATION, LE HARCÈLEMENT



PROTECTION ET SÉCURITÉ

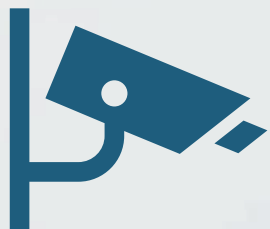
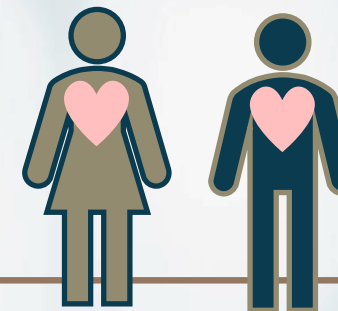


TOUTE PERSONNE ÂGÉE OU TOUTE PERSONNE HANDICAPÉE A DROIT D'ÊTRE PROTÉGÉE CONTRE TOUTE FORME D'EXPLOITATION.

TELLE PERSONNE A AUSSI DROIT À LA PROTECTION ET À LA SÉCURITÉ QUE DOIVENT LUI APPORTER SA FAMILLE OU LES PERSONNES QUI EN TIENNENT LIEU.

art. 48 Charte des droits et libertés de la personne

SÉCURITÉ



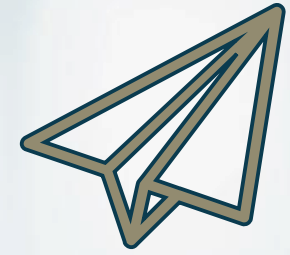
ÉQUIPEMENTS

- PORTES
- DÉTECTEURS DE MOUVEMENTS / DE FUMÉE
- CAMÉRAS DE SURVEILLANCE DANS LES LIEUX COMMUNS

VISITEURS ET ACCOMPAGNATEURS

- PERSONNES PROCHES AIDANTES
- ANIMAUX

AUTONOMIE / REPRÉSENTATION



TOUTE PERSONNE EST **PRÉSUMÉE APTÉ** À EXERCER SES DROITS CIVILS.

SEULES DES RESTRICTIONS IMPOSÉES PAR LA LOI OU PAR UN **RÉGIME DE REPRÉSENTATION** PEUVENT LIMITER L'APTITUDE D'UNE PERSONNE À EXERCER SES DROITS.



art. 4 *Code civil du Québec*

AUTONOMIE : VOLONTÉS DE LA PERSONNE

À TITRE D'EXEMPLES :

- CIRCULER LIBREMENT
- SIGNER UN CONTRAT DE BAIL
- ENTREtenir DES RELATIONS AVEC DES PERSONNES SIGNIFICATIVES
- S'INFORMER, SE FAIRE CONSEILLER, ÊTRE AIDÉ OU ASSISTÉ
- PARTICIPER AUX DÉCISIONS QUI NOUS CONCERNE
- ACCEPTER / REFUSER UN HÉBERGEMENT
- RENONCER À L'EXERCICE DE SES DROITS CIVILS
- CONTRÔLER LES INFORMATIONS QUI NOUS CONCERNENT



AUTONOMIE ET RESPECT DES VOLONTÉS



« IL SE PEUT FORT BIEN QUE SON **MAINTIEN À DOMICILE** PUISSE ABRÉGER SA VIE. C'EST LE CHOIX QU'ELLE EXPRIME DE VIVRE DANS UN ENVIRONNEMENT QU'ELLE CONNAÎT QUE DE TENTER D'EN APPRIVOISER UN AUTRE POUVANT OPTIMISER SA LONGÉVITÉ DE VIE MAIS L'ARRACHANT À SON **ENVIRONNEMENT QUI LUI EST CHER.**

LA QUESTION N'EST PAS DE DÉTERMINER CE QUI EST LE MIEUX POUR LA DÉFENDERESSE SELON LE REGARD DE PROFESSIONNELS MAIS PLUTÔT DE **RESPECTER LA CONDUITE DE SA VIE SELON SON PROPRE REGARD.** »

le juge Pierre Labelle, J.C.S. 2016

DROIT AU LOGEMENT

N'est pas explicitement prévu dans la législation provinciale, mais il existe ...

- Obligations des parties à un bail : locataire et locateur (*Code civil du Québec*)
- Mesures de protection, p. ex. : non-discrimination (*Charte des droits et libertés de la personne*)
- Programmes sociaux visent à favoriser l'égalité, p. ex. : allocation-logement
- Pouvoirs des municipalités (initiatives qui ont une incidence)
- Contrôle des loyers (permet le respect du maintien du logement)



RÉSIDENCES PRIVÉES POUR AINÉS (RPA)

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT ?



RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA)

- NORMES ET CONDITIONS GOUVERNEMENTALES
- CERTIFICAT DE CONFORMITÉ REQUIS POUR GARANTIR LE RESPECT DES EXIGENCES DE SÉCURITÉ ET DE QUALITÉ DES SERVICES
 - Registre des RPA certifiées (MSSS)



The image shows a 'Certificat de conformité de résidence privée pour aînés' (Certificate of conformity for private residence for seniors). The form is titled 'Certificat de conformité de résidence privée pour aînés' and includes the following information:

- La résidence privée pour aînés: Manoir Gouin
- exploitée par: Les Jardins Chomedey inc.
- 12300, boulevard Laurentien
- Montréal (Québec) H4K 2Z6
- Le certificat est en vigueur du: 21 avril 2015 au: 20 avril 2019
- Signature: Présidente-directrice générale
- Titre: 27 octobre 2016
- Date: 27 octobre 2016
- Logo of the Centre intégré de services à la personne et de services sociaux de Montréal (CISSP) and the Québec government.

La négligence d'une résidence peut entraîner la **perte de sa certification** et engendrer le déménagement de ses locataires. Un tribunal a déjà accordé des dommages réclamés par une **locataire âgée qui avait subi beaucoup d'inquiétude à la suite à son déménagement découlant d'une telle perte.**

Huckle c. Manoir Chomedey, 2020 QCRDL 10559

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA)



- SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE OBLIGATOIRE
- PLAN DE SÉCURITÉ INCENDIE
- PROCÉDURES D'URGENCE (DÉCÈS, ABSENCE INEXPLIQUÉE D'UN RÉSIDENT, CHALEUR ACCABLANTE, PRÉVENTION DES INFECTIONS ET DES CHUTES)
- PROCÉDURE POUR LES **MÉDICAMENTS** PRESCRITS AUX RÉSIDENTS QUI REÇOIVENT DES SERVICES DE DISTRIBUTION OU D'ADMINISTRATION DE MÉDICAMENTS
- REGISTRE D'INCIDENTS / ACCIDENTS PERMETTANT LA PRÉVENTION DES SITUATIONS À RISQUES

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA)



- SEUIL MINIMAL DE **PERSONNEL REQUIS EN TOUT TEMPS**, SELON LA TAILLE ET LA CATÉGORIE DE LA RÉSIDENCE
- MESURES D'ENCADREMENT DES PERSONNES AYANT DES **TROUBLES DE COMPORTEMENT**
- PROCÉDURES POUR AVISER LES **PROCHES** ET LE CISSS OU LE CIUSSS DU TERRITOIRE EN CAS DE CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE L'ÉTAT DE SANTÉ DE LA PERSONNE
- MISE EN PLACE D'UN **CODE D'ÉTHIQUE** PRÉCISANT LES COMPORTEMENTS ATTENDUS DU PERSONNEL ET DE L'EXPLOITANT
- CONDITIONS D'ACCUEIL POUR UNE PERSONNE AYANT DES **TROUBLES COGNITIFS**.

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA)

FORMULAIRE DE BAIL OBLIGATOIRE

- SECTION D : COÛT DU LOYER
- SECTION E : SERVICES ET CONDITIONS DE LA RÉSIDENCE
- SECTION F : RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER
- SECTION G : L'AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU SOUS-LOCATAIRES
- ANNEXE 6 : SERVICES OFFERTS AU LOCATAIRE : OBLIGATOIRES ET FACULTATIFS

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL)

- CONNAÎTRE SES DROITS ET OBLIGATIONS
- RÉGLER LES DÉSACCORDS
- REPRÉSENTATION DU LOCATAIRE PAR MANDATAIRE



<https://fcaap.ca/residences-privées-pour-aines/>

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA) – OBLIGATIONS DU LOCATEUR



- Délivrer un **logement en bon état** pour toute la durée du bail et effectuer les réparations au besoin (art. 1854 al. 1, 1864, 1910, 1911 et 1913 *a contrario* C.c.Q.)
- Permettre au locataire **de jouir paisiblement des lieux** (logement et aires communes) pour toute la durée de son bail (art. 1851, 1854 al. 1, 1858 al. 1, 1859 et 1902 al. 1 *a contrario* C.c.Q.)
- Offrir les **services** inclus au bail, et n'exiger que le coût qui y est prévu
- S'assurer que les **services offerts** sont **suffisants** pour le locataire (selon son degré d'autonomie)
- Sauf urgence, le locateur doit **aviser le locataire** minimalement 24 heures à l'avance **avant de pénétrer dans le logement** (art. 1931 C.c.Q.)

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA) – DROITS DES LOCATAIRES

- DROITS ET RESPONSABILITÉS DÉCOULANT DU BAIL

- DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX (art. 1936, 1941 C.c.Q.)

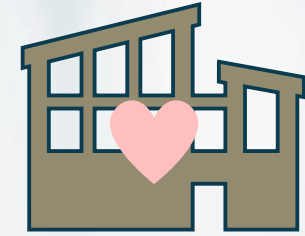
- DROIT AU MAINTIEN DES SERVICES ET DE LEUR PRIX (Règlement sur la certification des RPA, art. 13.5)

- « maintenir, pendant toute la durée du bail et sans augmentation de coût ni diminution d'intensité, l'ensemble des services qui sont prévus au bail, y compris à toutes ses annexes.
- L'exploitant doit également maintenir dans la résidence, en tout temps, le personnel suffisant et qualifié pour répondre adéquatement aux services retenus et aux engagements pris en vertu des baux conclus avec les résidents. »

- ÊTRE TRAITÉ AVEC COURTOISIE, ÉQUITÉ ET COMPRÉHENSION (Règlement, art. 8 et 13)



RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA)



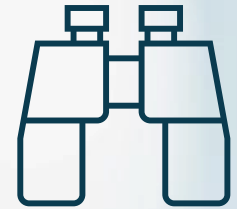
« L'**administrateur** d'une résidence pour aînés a pourtant comme **rôle important** d'instituer un **climat de sécurité et de bienveillance** dans son immeuble, et ce, pour tous ses résidents et non pas seulement pour les plus complaisants d'entre eux car tous sont vulnérables et sont sous sa protection. »

Laporte c. Villa Majeau inc., 2022 QCTAL 2181, par. 107

« On doit s'attendre des administrateurs de résidence pour personnes âgées à un **haut degré de sollicitude et de déférence** à l'égard de leur clientèle. »

Succession de Arseneau c. Nalawatee Christendat (Rise & Shine Residence), 2021 QCTAL 5574, par. 66

LOCATAIRES ÂÎNÉS : CE QU'IL FAUT SURVEILLER



Les abus à l'égard des aînés en matière de logement existent et restent mal connus.

Des juristes chercheuses ont analysé des milliers de baux provenant de diverses résidences privées dans plusieurs villes du Québec au début des années 2010.

Leur étude visait à déterminer l'effectivité des droits dans un contexte de vieillissement de la population.

ENTRAVES À L'EXERCICE DES DROITS DES LOCATAIRES EN RPA

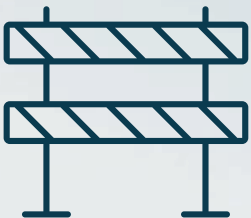
- LOURDEUR ET COMPLEXITÉ DES RECOURS POSSIBLES
- RARETÉ DE L'INFORMATION VULGARISÉE
- ACCÈS PROBLÉMATIQUE AU RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE
- MANQUE D'ACCOMPAGNEMENT EN CAS DE LITIGES
- PORTÉE DES DÉCISIONS DU TRIBUNAL SUR DES LITIGES RELATIFS À DES CLAUSES D'ORDRE PUBLIC
- RENONCIATION À L'ORDRE PUBLIC DE PROTECTION AU DÉTRIMENT DES LOCATAIRES
- FIXATION DES LOYERS : INDEXATION PROBLÉMATIQUE DU COÛT DES SERVICES



*Rapport spécial du Protecteur du citoyen: les résidences privées pour aînés: plus que de simples entreprises de location résidentielle.
Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés. Juin 2016*

ENTRAVES À L'EXERCICE DES DROITS DES LOCATAIRES EN RPA

« En cas d'insatisfaction à l'égard de la résidence qui l'accueille, le **locataire qui se plaint** vise une entreprise ou un individu dont il dépend chaque jour pour des soins qui lui sont indispensables. En pareil contexte, des locataires craignent d'être la **cible de représailles** s'ils expriment librement leur mécontentement ou s'ils entreprennent un recours auprès de la Régie du logement. Dans les faits, on constate effectivement un tel **frein à l'exercice des droits**. »



Rapport spécial du Protecteur du citoyen: les résidences privées pour aînés: plus que de simples entreprises de location résidentielle. Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés. Juin 2016, p. 3

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS (RPA)



Protecteur du citoyen

Secrétariat aux
âînés du MSSS,
2019



DROITS DES LOCATAIRES EN RPA



COÛT INDIVIDUEL DE CHACUN DES SERVICES (FACULTATIFS) QUI SE RATTACHENT AU LOCATAIRE DOIT ÊTRE DÉCRIT AU BAIL :

- SERVICES DE REPAS
- SERVICES D'ASSISTANCE : DÉPLACEMENTS, HABILLAGE, ALIMENTATION, BAIN
- DISTRIBUTION ET PRISE DE MÉDICAMENTS
- SERVICES DE SOINS INFIRMIERS
- TOUT AUTRE SOIN OU SERVICE D'ASSISTANCE PERSONNELLE DÉFINI PAR LA LOI SUR LES SERVICES DE SANTÉ ET LES SERVICES SOCIAUX OU SES RÈGLEMENTS.

DROITS DES LOCATAIRES EN RPA



CHOIX DU FOURNISSEUR DE SERVICES : physiothérapeute, ergothérapeute, thérapeute en réadaptation, kinésiologue, massothérapeute, etc.



SERVICES DOIVENT ÊTRE FOURNIS CONFORMÉMENT AU RÈGLEMENT (art. 37):

- L'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit produire un **document d'informations générales sur la vie à la résidence**, le rédiger en termes clairs et simples et, en vue de sa remise et de son utilisation (...) y préciser notamment (...) 1° la liste détaillée des services offerts par l'exploitant (...) , laquelle doit prévoir :
a) les **services** qui se rattachent à la personne (...) repas, assistance personnelle, soins infirmiers, aide domestique; b) les services autres; c) **la mention que le coût du service est obligatoirement inclus dans le loyer ou qu'un résident n'est tenu d'assumer le coût du service que s'il choisit de s'en prévaloir;**

OBLIGATIONS DES EXPLOITANTS DE RPA



- d) le coût de chacun des services, autres que ceux dont le coût est obligatoirement inclus dans le loyer, la période pendant laquelle ce coût est applicable ainsi que tout coût auquel ces services ont été offerts par l'exploitant au cours des 12 derniers mois;
- 2° les **règles de fonctionnement** de la résidence et, le cas échéant, le règlement de l'immeuble d'habitation collective dans lequel elles se trouvent;
- 3° les conditions d'accueil des **personnes présentant une incapacité** ainsi que les limites de la résidence quant à sa capacité d'accueillir de telles personnes;
- 4° le fait que l'exploitant ne peut fournir, de quelque manière que ce soit, même à titre gratuit, un **médicament** à un résident;

OBLIGATIONS DES EXPLOITANTS DE RPA



5° le fait qu'un résident a le **droit de choisir le professionnel** duquel il désire recevoir des services de santé ou des services sociaux;

6° le fait qu'un résident a le **droit de formuler une plainte** au commissaire local aux plaintes et à la qualité des services du centre intégré de santé et de services sociaux concerné relativement aux services qu'il a reçus ou aurait dû recevoir de la résidence et, pour ce faire, d'être assisté par ce commissaire;

7° le fait qu'il incombe **au résident d'obtenir une assurance** de ses biens personnels et de sa responsabilité civile;



8° le fait que les **volontés du résident qu'il a exprimées, par écrit**, de ne pas effectuer sur lui de manœuvres de réanimation cardiorespiratoire seront respectées, compte tenu de l'ensemble des circonstances.

DROITS DES LOCATAIRES EN RPA



LE LOCATEUR NE PEUT PAS RÉCLAMER POUR DES SERVICES QUI N'ONT PAS ÉTÉ FOURNIS AU LOCATAIRE

- P.ex. repas, entretien ménager, soins infirmiers, aide à l'habillement, à la toilette

RPA Rawdon Sainte-Anne c. Hamon, 2021 QCTAL 26227 ;

N.S. en sa qualité de mandataire pour majeure inapte (L.P.) c. 9228-0981 Québec inc., 2021 QCTAL 14344, par. 23 et 28

DROITS DES LOCATAIRES EN RPA - RECOURS



- OBTENIR UNE **DIMINUTION DE LOYER** EN RAISON DE
 - PERTE DE SERVICES (p.ex. CONTEXTE DE LA PANDÉMIE)
Lacroix c. Résidence Le Jules Verne, 2021 QCTAL 26766 (quilles, piscine, billard, cours d'informatique)
 - SERVICES MÉDIOCRES / FAIBLE QUALITÉ
Levine c. Montefiore, 2017 QCRDL 3546 (nourriture); *Blouin c. Giffard*, 2018 QCRDL 38353 (entretien ménager)
 - NON-RESPECT DES SERVICES PRÉVUS AU BAIL (p.ex. SERVICES INFIRMIERS)
Levine c. Montefiore, 2017 QCRDL 3546 (4 jours sans eau); *Patoine c. Domaine Parc des Braves*, 2020 QCRDL 5841
- **MAINTIEN DANS LES LIEUX** (p.ex. expulsion sans préavis)
Leclair c. Ouellet, 2021 QCTAL 2393 (Résidence Jeanne d'Arc)(punaises)

DROITS DES LOCATAIRES EN RPA - RECOURS



- DEMANDES CONJOINTES DES LOCATAIRES (depuis 25 mars 2021)
- SEULS OBJETS :
 - OBTENIR UNE **DIMINUTION DE LOYER** FONDÉE SUR UN DÉFAUT DU LOCATEUR DE FOURNIR UN OU PLUSIEURS MÊMES SERVICES INCLUS DANS LEUR BAIL RESPECTIF, NOTAMMENT UN SERVICE D'AIDE DOMESTIQUE, D'ASSISTANCE PERSONNELLE, DE LOISIRS, DE REPAS, DE SÉCURITÉ, DE SOINS AMBULATOIRES OU DE SOINS INFIRMIERS
 - FAIRE CONSTATER LA **NULLITÉ**, POUR UN **MOTIF D'ORDRE PUBLIC**, DE CLAUSES DONT L'EFFET EST SUBSTANTIUELLEMENT LE MÊME ET QUI SONT STIPULÉES DANS LEUR BAIL RESPECTIF.

DROITS DES LOCATAIRES EN RPA - RECOURS



- TOUS LES LOCATAIRES QUI SONT PARTIS DE LA DEMANDE CONJOINTE DOIVENT SIGNER LA DEMANDE
- LE LOCATAIRE QUI AGIT COMME MANDATAIRE DOIT ÊTRE DÉSIGNÉ DANS LA DEMANDE CONJOINTE
- PLUS DE 40 DEMANDES PENDANTES DEVANT LE TAL POUR DIMINUTION DE LOYER POUR SERVICES PAYÉS MAIS NON RENDUS (PANDÉMIE)

VICTIMES D'INCIDENTS OU D'ACCIDENTS



POLITIQUE DE SÉCURITÉ DANS LES LIEUX DE VIE : CODE D'ÉTHIQUE



RAPPORTS ET DIVULGATION D'INCIDENTS OU ACCIDENTS : OBLIGATOIRES



RAPPORTS ANNUELS : STATISTIQUES



ACCOMPAGNEMENT ET REPRÉSENTATION : CAAP

FORMULER UNE PLAINTE / UN SIGNALEMENT

À QUI :

- COMMISSAIRE LOCAL AUX PLAINTES ET À LA QUALITÉ DES SERVICES

POURQUOI :

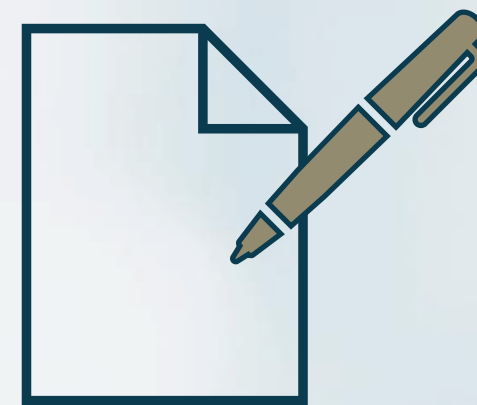
- NÉGLIGENCE, MALTRAITANCE, NON-RESPECT D'UN DROIT DE LA CHARTE

QUAND : CONNAISSANCE

COMMENT : VERBALEMENT OU PAR ÉCRIT

ACCOMPAGNEMENT ET REPRÉSENTATION : CAAP

PROCÉDURE DE PLAINTES EXISTE POUR CHAQUE RPA



RECOURS POUR NÉGLIGENCE OU MALTRAITANCE

- FORMULER UNE PLAINTTE
- FAIRE UN SIGNALEMENT
- ENVOYER UNE MISE EN DEMEURE
- DÉPOSER UN RECOURS



Radio-Canada

DROIT DES LOCATAIRES ÂÎNÉS

PRINCIPES ET PROTECTIONS
SITUATIONS DE CAS RAPPORTÉES



MAINTIEN DANS LES LIEUX

- Un locataire peut **refuser la modification demandée** lors de la reconduction d'un bail.
- Le Tribunal administratif du logement (TAL) sera appelé à fixer les conditions de la reconduction.

MAINTIEN DANS LES LIEUX

Si le **locataire habite seul** au moment du **décès** :

- Le liquidateur ou l'héritier du locataire peut résilier le bail en donnant au locateur un **avis de fin de bail de deux mois**, dans les 6 mois du décès.

art. 1939 C.c.Q.

MAINTIEN DANS LES LIEUX

Si une **autre personne habitait avec le locataire** au moment de son **décès**, le bail est cédé en faveur de cette personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès **à condition** :

- qu'il s'agit d'une personne visée par le maintien dans les lieux,
- d'aviser le locateur du décès dans les 2 mois, et
- de continuer d'occuper le logement

art. 1938 C.c.Q.

ÊTRE REPRÉSENTÉ DEVANT LE TRIBUNAL

La loi sur le Tribunal administratif du logement prévoit qu'une personne physique peut **être représentée** par son conjoint ou par un avocat devant le TAL. Si cette personne « ne peut se présenter elle-même pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par le tribunal, elle peut aussi être représentée par un parent ou un allié ou, à défaut de parent ou d'allié sur le territoire de la municipalité locale, par un ami. »

Art. 72 LTAL

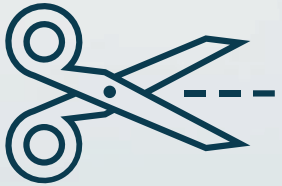


Un tribunal a conclu que **l'âge en soi peut être une cause jugée suffisante pour être représenté** par un parent ou allié devant le TAL. Le Tribunal a considéré qu'une locataire de 94 ans « peut ne pas avoir toute l'énergie et la perspicacité pour se défendre seule devant le Tribunal », en particulier lorsque la locatrice est représentée par avocat.

Thibault Dion c. FPI Boardwalk Québec inc., 2021 QCTAL 2557, par. 7

RÉSILIATION DU BAIL PAR LA LOCATAIRE

- Un locataire peut **résilier son bail** s'il ne peut plus occuper son logement **en raison d'un handicap**.



- Un locataire qui est une **personne âgée** « peut résilier son bail s'il est **admis de façon permanente** dans un **CHSLD**, dans une **ressource intermédiaire**, dans une **résidence privée pour aînés** où lui sont offerts des services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans **tout autre lieu d'hébergement**, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission. »

art. 1974 al. 1 C.c.Q.

RÉSILIATION D'UN BAIL PAR LA LOCATAIRE



L'**avis du locataire** doit être accompagné d'une **attestation de l'autorité concernée**, c'est-à-dire du CHSLD, de la résidence, du foyer d'hébergement, etc.

art. 1974 al. 2 C.c.Q.

- L'avis verbal ne suffit pas.
- Pour mettre fin à son bail, la locataire n'a qu'à démontrer que la nouvelle résidence offre les soins et services requis et mieux adaptés à sa condition, et qu'elle ne peut en bénéficier dans la résidence qu'elle occupe.



Il s'agit d'une disposition d'**ordre public** à laquelle le locateur ne peut déroger.

RÉSILIATION D'UN BAIL POUR CAUSE



La **résiliation** prend effet :

- **Deux mois** après l'envoi d'un avis au locateur pour un bail à durée déterminée ou d'un mois si le bail est de moins de 12 mois; ou
- selon le délai convenu par les parties; ou
- lorsque le logement est libéré par le locataire et reloué par le locateur

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

Le TAL condamne les locateurs qui tentent par tous les moyens d'obtenir le départ de locataires âgés.

- 1^{er} exemple

Une locataire âgée réclamait des dommages pour harcèlement par les locateurs qui cherchaient à l'amener à quitter son logement.

Les locateurs avaient effectué des travaux sans avis préalable.

LOCATAIRES ÂNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

Ils avaient mis en vente l'immeuble de manière répétitive, ce qui avait entraîné des procédures inutiles au tribunal.

Le tribunal a conclu qu'il y avait exploitation et ordonné le versement de dommages exemplaires à hauteur de 1 500 \$.

Chicheportiche, CQ 1985

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

- 2^e exemple

La Régie du logement a refusé la demande de résiliation du bail du locateur qui réclamait un recouvrement de loyer de 510 \$ représentant des **frais de stationnement intérieur** que le locataire, une personne âgée, croyait être inclus dans son loyer.

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

« le tribunal constate que le fait de demander la résiliation du bail d'un locataire âgé de 79 ans, pour une simple histoire de stationnement d'une valeur de 30 \$ par mois **n'est pas un fait sans importance, étant donné les lourdes conséquences financières et humaines qui découlent d'une résiliation de bail.** L'article 7 du Code civil du Québec stipule très clairement :

Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

« Il faut donc conserver un équilibre entre les recours utilisés pour faire valoir « ses droits ». Il est évident que cela n'est pas le cas lorsqu'on demande la résiliation du bail d'une personne âgée de 79 ans lorsqu'une modeste somme de 510 \$ est en litige et que cette réclamation est contestée avec des motifs sérieux par cette personne âgée. »

Le locateur a été condamné à des dommages de 300 \$.

Borgia, R.L. 2009

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

- 3^e exemple

Le tribunal a aussi fait **échec à la demande de résiliation du bail** de la locatrice qui tentait par tous les moyens d'obtenir le **départ des locataires-âgés**, au motif que les enfants qui se rendent chez les locataires sont très bruyants, que « les locataires sont toujours réticents aux changements demandés », qu'ils « gardent beaucoup d'objets personnels chez eux ».

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

Le tribunal écrit :

« En effet, la partie-locataire a clairement démontré que la locatrice et son conjoint ont une **attitude répréhensible et harcelante** à son égard.

Les locataires qui sont des personnes âgées qui sont donc à cause de cela plus fragiles, d'où la protection particulière prévue à la **Charte des droits et libertés de la personne**. Il est évident que la partie-locateur tente d'obtenir le départ des locataires par tous les moyens et qu'en agissant ainsi, elle prive ces derniers sérieusement de leur **jouissance des lieux**. »

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

« Le tribunal conclut donc que le **témoignage** de Mme Suzie Dallaire a été très **convaincant et tout à fait crédible**. En particulier, lorsque cette dernière, a déclaré qu'elle était heureuse et reconnaissante à l'égard de ses parents âgés qui ont eu la générosité de la recevoir à leur **domicile** lorsqu'elle était à Québec avec sa famille, puisqu'elle habite en Gaspésie. Cette dernière a déclaré qu'elle était heureuse que ses enfants puissent alors avoir l'occasion de côtoyer leurs **grands-parents** puisqu'ils n'auront plus souvent la chance de les voir à cause de l'éloignement. »

Le tribunal conclut que les locataires ont démontré que la demande de la locatrice est mal fondée et qu'elle semble plutôt constituer **un abus de droit**.

Lamer, R.L. 2009

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

- 4e exemple

Une **locatrice âgée** faisait l'objet d'une demande abusive de remboursement de frais par la locataire.

La Régie du logement a invoqué la **protection contre l'exploitation**. Elle s'est questionnée sur les **véritables intentions de la locataire**.

La Régie a rejeté sa réclamation après avoir constaté que la locatrice est « une personne âgée et fragile qui semble avoir certaines difficultés cognitives ».

Bernier, RL 2009

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE SITUATIONS RAPPORTÉES

- 5^e exemple

La conjointe du locateur est **handicapée**; elle doit se déplacer en fauteuil roulant et recevoir des **soins à domicile**.

Le locataire se plaint de « bruits de pas ». Le tribunal écrit :

« La conjointe du locateur a donc le droit de recevoir des soins chez elle et le locataire n'a pas à s'en plaindre. Le Législateur a accordé une **protection particulière** aux personnes âgées et aux personnes handicapées ; ce fait est important en la présente instance. »

Boivin, RL 2010

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

- 6^e exemple

Le locataire quitte un immeuble de location pour personnes âgées après avoir découvert qu'une somme de 3 705 \$, en surplus du loyer, avait été « prêtée » au locateur.

Le locateur réclame les loyers impayés. La demande est présentée à la Régie. La mandataire demande l'annulation du bail pour cause d'exploitation d'une personne âgée locataire.

La preuve révèle que l'emprunt avait été fait par écrit mais qu'il n'était pas librement consenti par le locataire.

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

Le tribunal a considéré que le fait **d'emprunter une somme importante** en plusieurs versements d'un **locataire malade et âgé**, à l'insu de sa famille, constitue une forme d'exploitation au sens de l'article 48 de la Charte.

La Régie a rejeté la demande du locateur et l'a condamné aux frais.

Bilodeau, RL 2004

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

- 7^e exemple

Dans une autre affaire, c'est la **liquidatrice de la succession de ses parents** qui a réclamé du locateur des sommes payées en trop par ceux-ci alors qu'ils étaient pensionnaires de la résidence ...

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

La liquidatrice réclamait:

- Le remboursement de « **1 000\$** » représentant une partie du **premier mois de loyer** payé visant à couvrir les frais et soins supplémentaires pour l'accompagnement à la mort de la personne, aussi appelée « **derniers moments** ».
- Le remboursement de **1 380\$** représentant le « **crédit d'impôt pour le maintien à domicile d'une personne âgée** », une subvention versée par le gouvernement du Québec lorsque certains services sont fournis à une personne âgée.

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

La Régie a

- ordonné le remboursement du montant de 1 000\$, puisque **ce dépôt est illégal**
- conclu que « **le locateur a pris avantage de la santé précaire et de l'âge avancé** » des parents de la liquidatrice « **pour leur soutirer l'avantage fiscal auquel ils avaient droit**. C'est un cas caractérisé d'**exploitation**. Qui plus est, il reconnaît candidement à l'audience qu'il procède de la même façon avec les vingt pensionnaires de son établissement. ».
- attribué des dommages exemplaires en vertu de la Charte.

Dumoulin, RL 2009

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

- 8^e et dernier exemple

Une locataire âgée et fragile est menacée de ne plus recevoir ses médicaments et de devoir quitter son logement si elle refuse de payer 75\$ par mois pour la **distribution des médicaments**.

Or, le **service** de distribution de médicaments **est inclus dans le bail** de la locataire depuis le début du contrat de bail.

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

Le locateur **tente d'intimider la locataire** en la menaçant de cesser le service de distribution de médicaments et de mettre fin à son bail si elle refuse de payer.

Le tribunal conclut que le locateur a déposé une **procédure excessive** devant la Régie du logement en accusant la locataire d'avoir falsifié leur contrat. Il s'explique ainsi :

« le locateur savait fort bien qu'il était dangereux de cesser de distribuer à la locataire les médicaments dont elle a absolument besoin. Malgré cela, le locateur a menacé la locataire et sa fille de le faire. »

LOCATAIRES ÂÎNÉS : EXEMPLES DE CE QU'IL FAUT SURVEILLER

« La **bonne foi** quant à l'exercice des droits du locateur et la **gestion** d'une **résidence pour personnes âgées** ne se résument certainement pas à faire une simple gestion financière saine. Le Législateur a prévu une **protection** particulière pour les personnes âgées, dans la Charte des droits et libertés de la personne, ce qui correspond aux **valeurs sociales propres à notre société**. Le locateur devait agir en conséquence avec ces valeurs, lors de l'exercice de ses droits. »

E.P., RL 2014

CONCLUSION

La connaissance de ses droits, la vigilance et le support de l'entourage constituent des atouts pour éviter les abus en matière de logement et faire respecter ses droits.

Des recours existent et s'en prévaloir est une bonne idée !

DANS LE DOUTE ... CONSULTEZ !

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

À VOUS LA PAROLE

RÉFÉRENCES UTILES

Commission des droits de la personne

360, rue St-Jacques, 2^e étage
Montréal (Québec) H2Y 1P5
514-873-5146 / 1 800 361-6477
accueil@cdpdj.qc.ca

Protecteur du citoyen

1080, Côte du Beaver Hall, bureau 1000
Montréal (Québec) H2Z 1S8
1-800-463-5070 ; 1-866-902-7130 (téléc.)
protecteur@protecteurducitoyen.qc.ca

Hélène Guay, avocate – 200, av. Laurier Ouest, bureau 300,
Montréal, H2T 2N8 / 514 272-1164 poste 3
www.heleneguay.com ; hguay@heleneguay.com

Éducaloi : site internet de vulgarisation de la loi:

<https://www.educaloiquc.ca/capsules/>

Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP)(gratuit et confidentiel)

490 rue St-Charles-Borromée Nord, Joliette, Québec, J6E 4R7
450-759-7700 - 1-800-882-5622 Téléc. : 450-759-5678
caaplanaudiere@qc.aira.com; www.caaplanaudiere.com

Loi visant à lutter contre la maltraitance :

<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/l-6.3>
<https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/violences/maltraitance-aines-personnes-vulnerables/loi>

Droit de refuser une augmentation: vidéo de l'AREQ/CSQ:

<https://areq.lacsq.org/refuser-laugmentation-de-loyer-jugee-excessive-quels-sont-vos-droits/2022/02/>

RÉFÉRENCES UTILES

- **Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLACQ)**
6839, rue Drolet, local 305
Montréal (Québec) H2S 2T1
514-521-7114
<https://rclalq.qc.ca/outil/signer-un-bail-avec-une-residence-privee-pour-aines/>
- **Association québécoise de défense des droits des retraités et préretraités (AQDR)**
1090, rue de L'Église, bur. 204
Montréal (Québec) H4G 2N5
514-935-1551 / 1-877-935-1551
direction@aqdr.org; www.aqdr.org
- **Ligne Aide Maltraitance Adultes Aînés**
1-888-489-2287
- **Fédération des centres d'aide et d'assistance aux plaintes (FCAAP)**
265, rue de la Couronne, bureau 400
Québec (Québec) G1K 6E1
418-527-9339 / 1-877-527-9339
<https://fcaap.ca/residences-privees-pour-aines/>
- **L'Appui pour les proches aidants**
400, boul de Maisonneuve Ouest, bureau 720
Montréal (Québec) H3A 1L4
514-789-2460
<https://www.lappui.org/>
- **Fédération de l'âge d'or (FADOQ)**
7665, boul. Lacordaire
Montréal (Québec) H1S 2A7
514-252-3017 / 1-800-544-9058
<https://www.fadoq.ca/reseau/?popup>; info@fadoq.ca