LES PERSONNES AÎNÉES VIVANT EN RÉSIDENCE PRIVÉE

DOIVENT ÊTRE MIEUX PROTÉGÉES

Déclaration commune sur les problèmes liés au bail dans les RPA

Mai 2021

ACEF Appalaches-Beauce-Etchemins
ACROQ (Association des résidents de RPA et leurs proches aidants)
AQDR Québec (Association québécoise de la défense des droits des personnes retraitées et pré-retraitées de Québec)
AQDR Sherbrooke (Association québécoise de la défense des droits des personnes retraitées et pré-retraitées de Sherbrooke)
AQRP (Association québécoise des retraitées et retraités des secteurs publics et parapublics)
AREQ-CSQ (Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec)
FADOQ
FCAAP (Fédération des centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes)
RCLALQ (Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec)

Les résidences privées pour aînés (RPA) prennent de l'importance sur le marché locatif privé au Québec. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le pourcentage de gens de 75 ans et plus ayant choisi une RPA comme domicile est de 18,4 % au Québec, alors que dans les autres provinces canadiennes, ce taux n'excède pas 6,1 % (SCHL, 2019).

Pour de nombreuses personnes aînées en perte d'autonomie, **les RPA demeurent la seule option pour se loger et obtenir des soins de santé en raison de la pénurie de places en CHSLD** et du manque de services et de soins à domicile. Pour d'autres, les RPA offrent un milieu de vie confortable et sécuritaire, comprenant activités et loisirs et permettant de briser l'isolement. **Mais à quel prix?**

Toujours selon la SCHL, **les résidents en RPA ont en moyenne 82 ans** (SCHL, 2019). Bien des aînés choisissent ce milieu de vie à cause de leurs limitations, que ce soit en lien avec un handicap, la maladie ou autre. **Il s'agit d'une population vulnérable qui mérite une meilleure protection à titre de locataire.**

Bien que des améliorations ont été apportées récemment, **beaucoup reste encore à faire.** C'est pourquoi syndicats, groupes de défenses des droits des aînés et locataires ont décidé de s'unir pour dénoncer les différents types de maltraitance dont sont toujours victimes de nombreux résidents de RPA.

Nos constats

1

Maltraitance financière :

- Absence de collaboration de la part de certains propriétaires pour que des remboursements soient offerts pour les services non-rendus inclus dans le loyer de base.
- Impositions de hausses de loyer importantes dans un contexte pandémique, alors que les RPA ont reçu d'importantes subventions du gouvernement pour faire face à la hausse des coûts engendrée par l'implantation des différentes mesures sanitaires.
- Des frais supplémentaires exigés sans justifications (frais cabaret, etc.).

> *Une résidente de la région de Québec nous a contacté puisque sa résidence lui impose une augmentation de loyer de 505$ par mois suite à l'embauche d'une infirmière. L'augmentation survient en cours de bail et aucun avis n'a été envoyé au préalable.*
>
> Judith Gagnon, présidente
> AQDR Québec

> *À la suite d'un accident mineur dans l'appartement d'une résidente en RPA, la directrice a appelé la résidente et hurlait tellement fort à travers le combiné qu'un intervenant présent sur les lieux a dû retirer le téléphone des mains de la résidente pour calmer la directrice.*
>
> Marie-Ève Fabi, intervenante
> AQDR Sherbrooke

2

Maltraitance physique et psychologique :

- Négligence (absence de soins de santé, hygiène délaissée, violence, etc.).
- Harcèlement, intimidation et pression de la part de gestionnaires ou de propriétaires lorsque des critiques ou du mécontentement est manifesté de la part de résidents.

> *Pendant la pandémie, plusieurs résidents d'une même RPA se sont plaints de ne pas avoir reçu leur déjeuner, et ce, pendant plusieurs jours d'affilés. Ces personnes étaient confinées et n'ont pas obtenu de remboursement même si la quantité de repas a considérablement diminué.*
>
> Mélanie Lévesque, responsable volet logement
> ACEF-Appalaches-Beauce-Etchemins

3

Maltraitance organisationnelle :

- Fonctionnement déficient dans le milieu vie, prestation de soins inadéquate, travail à la chaîne, etc.

Nos propositions

1

Poursuivre l'amélioration des procédures devant le Tribunal administratif du logement (TAL) :

- Permettre le dépôt de demandes conjointes en lien avec la fixation de loyer afin que les augmentations annuelles puissent être contestées de manière commune.
- Introduire une forme de jurisprudence lorsqu'une décision est rendue en faveur d'un locataire afin que les locataires d'une même RPA puissent se prévaloir de ce jugement.
- Au-delà des démarches conjointes, favoriser les démarches collectives au TAL pour les résidents de RPA
- Diminuer les délais avant d'obtenir une audience, notamment en dehors des grands centres urbains
- Former davantage tout le personnel du TAL aux enjeux relatifs aux RPA

« *Lors d'une audience en fixation au TAL à Montréal, une résidente de 90 ans confie le mandat à son fils de la représenter lors de l'audience.*
La juge refuse la lettre de mandat de la résidente et elle adresse directement ses questions à cette dernière. Le fils ne peut pas parler.
De son côté, la résidence est représentée par un avocat et un stagiaire. »

Raoul Charbonneau, président de l'ACROQ

2

Poursuivre l'amélioration de la Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les aînés et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité :

- Qu'une définition de la maltraitance organisationnelle soit incluse dans la loi et qu'une procédure d'analyse et d'amélioration soit élaborée en lien avec les plaintes et signalements liés à ce type de maltraitance afin de mener à des changements concrets dans le système de santé et des services sociaux ainsi que dans les différents milieux de vie pour aînés.
- Obliger l'instauration d'un comité de résidents et/ou de proches au sein de chaque RPA.

« *Un résident nous a contacté parce qu'il mentionnait subir du harcèlement psychologique de la part des employés et des autres locataires de sa résidence.* »

Judith Gagnon, présidente AQDR Québec

3

Mettre fin aux abus financiers :

- Que les RPA soient exclues des dispositions prévues à l'article 1955 du Code civil du Québec, lesquelles empêchent un locataire de refuser une hausse de loyer si l'immeuble dans lequel il réside a été construit il y a moins de 5 ans ou s'il a changé d'affectation il y a moins de 5 ans.
- Que les augmentations de loyer et du coût des services soient contrôlées.

« *Un comité de résident nous a confié que certains résidents sortaient en pleurant du bureau du gestionnaire au moment de la négociation du bail. Celui-ci insistait pour rencontrer les locataires seuls, malgré leur droit d'être accompagné.* »

Sébastien Harvey, coordonnateur au déploiement au projet CAAP sur le bail, FCAAP

Ces demandes peuvent concrètement améliorer la protection des locataires en RPA. Alors que ces derniers figurent parmi les personnes ayant subi les conséquences de la pandémie de la COVID-19 de plein fouet, il serait opportun d'agir rapidement en la matière