

# SITUATIONS EXCEPTIONNELLES

permettant la résiliation d'un bail en RPA

Service destiné aux personnes  
vivant en résidence privée pour aînés (RPA)

5



**CAAP**  
SUR  
LE **BAIL**

Informier. Aider.  
Accompagner.

Pour une personne qui habite dans une résidence privée pour aînés, connaître des problèmes de santé ou perdre une partie de son autonomie peut parfois avoir des conséquences insoupçonnées. Parmi celles-ci, signalons la nécessité de devoir déménager si la résidence ne peut lui fournir les services et les soins exigés par sa situation. La question qui se pose alors est la suivante : peut-on résilier un bail en RPA et, si oui, comment le faire ?



## COMMENT METTRE FIN À UN BAIL EN RPA?

### Un bail est un contrat

Avant d'aller de l'avant, il importe de se rappeler qu'**un bail est un contrat** comportant **des droits et des obligations** qui engagent les deux parties. L'une de ces dernières est l'obligation de respecter les conditions inscrites au bail **jusqu'à son échéance**. Voilà pour le principe de base.

Par contre, le législateur reconnaît que **certaines situations exceptionnelles peuvent permettre au locataire de résilier son bail**, afin de lui permettre d'adapter son hébergement à son état de santé ou à ses finances ou encore pour répondre à une situation difficile.





## DES SITUATIONS EXCEPTIONNELLES

Outre une entente particulière que vous pourriez conclure avec la RPA (que nous aborderons plus loin), la loi prévoit des **situations exceptionnelles où il est possible de mettre fin prématurément à un bail en RPA**, si vous remplissez les conditions suivantes :

### 1 Pour des raisons de santé



Votre état de santé **requiert des soins infirmiers ou des services d'assistance adaptés** à votre condition qui **ne sont pas dispensés dans la RPA que vous habitez** et qui sont offerts dans une autre résidence privée pour aînés ou dans un autre type d'établissement (ressource intermédiaire ou CHSLD, par exemple).

### 3 Parce que vous déménagez dans un logement à loyer modique



Votre situation financière vous rend **éligible aux conditions d'admissibilité** pour obtenir une place dans une habitation à loyer modique. Après avoir déposé votre candidature, vous avez reçu une **réponse favorable et un logement vous a été attribué**.

### 2 En raison d'un handicap



En raison de votre handicap (récent ou aggravé), vous **ne pouvez plus demeurer dans votre logement** et vous devez déménager dans un logement adapté à votre condition.

### 4 Parce que vous vivez une situation de violence conjugale ou sexuelle



Parce que **vous vivez une situation de violence conjugale ou sexuelle**, vous devez quitter sans délai votre logement pour **assurer votre sécurité et préserver votre santé** physique et psychologique.



## DOCUMENTS REQUIS POUR PROCÉDER

Si vous rencontrez l'une ou l'autre de ces situations, sachez que vous avez avantage à **aviser sans délai** votre résidence actuelle en **fournissant l'AVIS de résiliation de bail correspondant à la situation** (voir « Modèles d'avis de résiliation ») **et à transmettre, par la même occasion, les documents exigés, selon la situation vécue.**

**Ainsi pour une raison de santé**, vous devez fournir un **certificat signé par un médecin ou un travailleur social ainsi qu'un document attestant que vous avez trouvé un nouveau logement** offrant des services et des soins conformes à votre état de santé. Ces informations peuvent être incluses dans le même document.

**Si c'est en raison d'un handicap**, un document **signé par un médecin** est requis.

**En raison d'un déménagement dans un logement à loyer modique**, un document **signé par l'organisme** (coop d'habitation, office municipal d'habitation, HLM...) **opérant votre nouveau logement modique** est nécessaire.

**Finalement, si c'est en raison d'une situation de violence conjugale ou sexuelle**, un document doit être produit confirmant que **vous devez mettre fin** à votre bail pour assurer votre sécurité.

**Si votre situation correspond à l'une ou l'autre de celles exposées ici**, vous pourrez alors **résilier votre bail et quitter votre logement.**



Et rappelez-vous que votre dossier médical est **confidentiel** et que la résidence n'a pas le droit de l'exiger.

# FRAIS DE RÉSILIATION À PRÉVOIR

## Calcul des frais

### Bail de 12 mois ou plus

La RPA peut exiger des frais de résiliation équivalant à **DEUX MOIS de loyer, moins le coût des services ou des soins**, rattachés à la personne, que vous ne recevez plus, à compter de la réception de l'avis de résiliation de bail.

### Bail de moins de 12 mois

La RPA peut exiger des frais de résiliation équivalant à **UN MOIS de loyer, moins le coût des services ou des soins**, que vous ne recevez plus.

### Temps variable

Il est aussi possible que la RPA consente à vous libérer de vos obligations plus tôt si, par exemple, **vous vous êtes absenté de votre logement** (en raison d'une hospitalisation, par exemple, et que vous devez déménager directement dans un autre établissement). Mais, la résidence n'est pas obligée d'agir ainsi. Ou encore si la RPA a réussi à trouver un **nouveau locataire avant l'expiration de votre bail**. Tous les frais sont calculés au prorata des jours écoulés **au moment de la réception de l'avis de résiliation**.

## Entente particulière

Il en est ainsi **si vous tentez de vous entendre avec la RPA pour vous libérer plus tôt** des obligations de votre bail, tout en limitant les frais exigés avant la fin de celui-ci. Cela est au bon vouloir de la résidence qui n'est nullement obligée d'accepter. Par contre, si elle accepte demandez et **conservez une preuve écrite** confirmant votre entente.

## Modèles d'avis de résiliation

Pour faciliter votre démarche, sachez que le **site Internet (tal.gouv.qc.ca) du Tribunal administratif du logement offre des modèles d'AVIS DE RÉSILIATION DE BAIL** adaptés à chacune des quatre situations exceptionnelles mentionnées dans cette fiche référence.

En utilisant ces modèles, **non seulement faciliterez-vous votre démarche, mais vous vous assurerez de procéder comme il se doit.**



Québec  Tribunal administratif du logement





## EN CAS DE DÉCÈS

Vivre un deuil est déjà difficile. Penser à devoir s'occuper de la résiliation du bail de la personne décédée n'est pas toujours la première chose à laquelle on pense. Et pourtant.

- Si la personne décédée **était la seule locataire** du logement, mieux vaut **aviser la résidence sans délai**, afin de minimiser les frais. Sachez cependant qu'il faut **transmettre un avis écrit** dans un **délai maximum de 6 mois après le décès**.
- Si vous **partagez un logement en RPA avec une personne qui décède**, vous n'êtes **pas obligé de mettre fin au bail**. Votre situation doit correspondre à l'un ou l'autre des cas suivants :
  - Si vous étiez **tous les deux signataires**, vous pouvez **choisir de demeurer** dans le logement.
  - Si la **personne décédée était la seule signataire**, vous pouvez rester locataire **en envoyant un avis en ce sens** à la résidence **dans un délai de 2 mois suivant le décès** du signataire. Vous deviendrez alors locataire du logement en envoyant un avis à la résidence dans le délai prescrit par la loi. Vous assumerez alors les responsabilités associées au bail restant.
  - Par contre, si vous êtes dans la même situation précédente et que **vous habitez un logement à loyer modique**, vous **devez être personnellement admissible** pour avoir le droit de demeurer locataire de ce type de résidence.

## À RETENIR

- Selon la loi, **seules quatre situations exceptionnelles** peuvent permettre à un locataire de mettre fin (résilier) à son bail : 1. pour raisons de **santé**, 2. en raison d'un **handicap**, 3. parce qu'il a obtenu un logement dans une **résidence à loyer modique** et 4. en raison d'une situation de **violence** conjugale ou sexuelle. Voir aussi l'encadré à la page 7.
- Il est toutefois **possible d'en arriver à une entente** à l'amiable avec votre résidence. Cela est à son bon vouloir. Elle n'est pas obligée d'accepter.
- Les frais de résiliation d'un **bail de 12 mois et plus** correspondent à **deux mois de loyer**, moins les frais pour les services et les soins non-reçus.
- Les frais de résiliation d'un **bail de moins 12 mois** correspondent à **un mois de loyer**, moins les frais pour les services et les soins non-reçus.
- La résidence peut réduire ces frais si elle **réussit à relouer le logement libéré avant l'expiration de ce délai**. Ils seront alors calculés au jour près.
- Un avis de résiliation comporte **le formulaire de résiliation et le document d'attestation** correspondant à la situation concernée.
- Le dossier de santé du locataire d'une RPA est **confidentiel**. La résidence n'a pas le droit de l'exiger.





# BESOIN D'AIDE?

## Comment le CAAP peut vous aider

Si vous avez des questions sur le sujet, **communiquer avec le CAAP de votre région** qui saura vous **INFORMER** de la procédure à suivre, vous **AIDER** à préparer votre dossier et vous **ACCOMPAGNER**, si vous le désirez, dans votre démarche visant à mettre un terme prématurément à votre bail en RPA.

Les conseillers des CAAP sont des professionnels qui sauront vous **informer**, vous **aider** et vous **accompagner**. Ils feront preuve d'écoute et d'empathie. Leurs services sont **sans frais** et **confidentiels**.

**NOUS sommes là pour VOUS aider à toutes les étapes de VOTRE démarche visant à faire respecter VOTRE bail en RPA.**

## Pour en apprendre davantage

- Consultez le guide  
« Être locataire dans une résidence privée pour aînés »
- Visionner aussi la capsule  
« Situations exceptionnelles permettant la résiliation d'un bail en RPA »  
sur le site [fcaap.ca/rpa](http://fcaap.ca/rpa).

## Pour joindre le CAAP de votre région

- Consultez la liste des CAAP  
sur le site [fcaap.ca/Nous joindre](http://fcaap.ca/Nous%20joindre).
- Appelez sans frais : **1 877 767-2227**

**CAAP**  
**SUR**  
**LE BAIL**

**Informer. Aider.**  
**Accompagner.**

### NOTE IMPORTANTE

- ▶ Ce document a été conçu à des fins d'information générale. Il n'a ni de valeur légale ni la prétention de présenter tous les cas de figure possibles. Chaque situation diffère et comporte des éléments qui doivent être pris en compte. Pour plus de détails, consultez le CAAP de votre région.

Avec la participation de :

Québec 

Centres d'assistance  
& d'accompagnement  
aux plaintes  
  
**caap**