

HABITER EN RPA : bail, droits et obligations

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

1



CAAP
SUR LE BAIL

Informer. Aider.
Accompagner.

Cette fiche de référence vise essentiellement à vous aider dans votre recherche d'un logement en présentant les principaux éléments d'un bail en résidence privée pour aînés (RPA) à considérer. Elle aborde aussi la question des droits et obligations du locataire associés à un bail en RPA et intègre certains éléments importants à retenir.



CHOISIR D'HABITER EN RPA

Déterminer ses besoins

Comme plusieurs personnes à l'aube de la retraite, vous avez décidé d'aller vivre dans une résidence privée pour aînés, également connue sous l'acronyme RPA. Avant de commencer à chercher, il est primordial d'**identifier les services et les soins que vous désirez recevoir ou que requiert votre état de santé**. Il est aussi essentiel d'établir votre **budget disponible** et nécessaire, selon vous, pour vous permettre de profiter de la vie comme vous l'entendez (voyage, loisirs, activités...).

Informez-vous ensuite sur les différentes résidences situées sur le territoire où vous espérez vous établir (types de résidences, nombre de locataires, localisation, services offerts ou disponibles).

Si vous connaissez des gens qui habitent une RPA où vous envisagez de demeurer, n'hésitez pas à leur demander s'ils aiment l'endroit et pour quelles raisons. Posez des questions sur la qualité de la nourriture, sur les activités offertes, sur l'ambiance générale ou sur ce qui vous semble important. Comme ils y vivent, ils sauront vous donner l'heure juste.

Chercher une résidence

Afin de faciliter la sélection de votre RPA, sachez que toute résidence d'une capacité supérieure à six locataires doit vous remettre, préalablement à la signature du bail pour que vous ayez le temps d'en prendre connaissance, un **document d'accueil** qui doit comprendre :

- les renseignements généraux sur les services offerts et leur coût respectif;

Ainsi que les informations concernant notamment :

- la capacité d'accueil de la résidence des personnes présentant une incapacité;
- les règles de fonctionnement de la résidence;
- la possibilité, pour tout résident, de porter plainte auprès du Commissaire aux plaintes ou de la résidence concernant les services reçus ou aurait dû recevoir de la résidence.

Lors de votre visite, la RPA doit aussi vous remettre le **code d'éthique** décrivant la manière dont le personnel et la direction doivent agir envers les locataires et leurs proches.

Assurez-vous aussi que la résidence possède un **certificat de conformité** valide émis par le gouvernement du Québec, reconnaissant que la RPA doit se conformer à des critères et des normes spécifiques. Consultez sur Internet le *Registre gouvernemental des résidences privées pour aînées*.

Après avoir choisi votre résidence, vous devrez signer un bail avec elle. La signature d'un bail en RPA doit se faire dans le respect des règles propres à ce type d'immeuble locatif.



SIGNER UN BAIL

Un bail, trois documents

Avant d'apposer votre signature, sachez qu'un bail en RPA se compose de trois documents qui forment un tout. Ils doivent vous être présentés et expliqués **AVANT la signature** du bail. Les voici.

Formulaire de bail

Détermine les conditions générales de votre entente avec la résidence, notamment le **coût du loyer de base et les services généraux** qui sont inclus et exclus du bail (électricité, chauffage, eau chaude, téléphone, accès Internet, stationnement, animal de compagnie...). Il précise aussi les travaux et les réparations qui devront être réalisés avant ou en cours de bail, par exemple. Avant de signer, prenez le temps de bien lire votre bail. Il renferme une mine de renseignements sur vos droits et obligations.

Annexe 6

Détaille le **coût des services et des soins personnels**, offerts par la résidence, et que vous voulez inclure ou non à votre bail. Que vous viviez à la maison ou en résidence, vous avez le droit de profiter des mesures mises en place par le gouvernement pour favoriser le maintien de votre autonomie. Informez-vous auprès du CLSC local, des services offerts par le réseau de la santé et des services sociaux.

Sachez aussi que vous avez parfaitement le droit de continuer d'avoir recours au service de votre coiffeuse à domicile, de votre pharmacien ou tout autre prestataire de services à domicile que vous aviez avant d'emménager.

Règlement de la résidence

Présente les **règles de vie de la RPA** à respecter concernant notamment le bruit, le vivre ensemble, l'utilisation des espaces communs ou l'entretien de l'immeuble. Chaque résidence peut mettre en place des règles de son choix, mais elles ne doivent pas être contraires à la loi.

NOTE | Si la résidence n'utilise pas le formulaire du Tribunal administratif du logement ou s'il n'est pas rempli complètement, vous conservez néanmoins tous vos droits et vous demeurez protégés de toutes clauses abusives ou contraires à la loi.

BAIL**ANNEXE 6****RPA****RÈGLEMENT**
de la résidence

Sélectionner des services et des soins (annexe du bail)

Toutes les RPA offrent une **sélection de services et de soins** pouvant varier d'une résidence à l'autre. C'est donc à vous d'établir ce que vous désirez recevoir. Un bail étant un contrat, il est important de procéder à une juste évaluation de vos besoins et de respecter votre budget disponible.

La plupart du temps, vous aurez le choix d'inclure **le coût des services sélectionnés à votre bail** (sur une base mensuelle) **ou d'en profiter à l'occasion** (à la carte). De plus, les frais mensuels ne changeront pas pour la durée de votre bail, alors que les tarifs à la carte peuvent être modifiés par la RPA en cours d'année. Prenez le temps de bien évaluer vos besoins et de choisir ce qui vous convient le mieux.

Il faut aussi considérer que si vous décidez, après quelques mois, d'annuler un ou des services inscrits à votre bail, la résidence *n'est pas obligée d'accepter votre demande* de retrait d'un service dûment inscrit à votre bail.

Sachez toutefois que vous êtes libre de choisir un ou plusieurs services offerts par la résidence¹.

1. La sélection varie d'une résidence à l'autre en fonction de ce qu'elle offre comme « services inclus » dans le bail.

DLMMJVS



RESPECTER LES DROITS ET LES OBLIGATIONS

Signer un bail en RPA implique **des droits à faire respecter et des obligations à respecter** par chacune des parties (locataire et résidence). En voici un aperçu.

Respect

Le **droit au respect** signifie que vous et vos proches devez être traités avec **courtoisie, dignité et respect** par le personnel et la direction, tel que stipulé dans le certificat de conformité de la résidence.

Maintien dans les lieux

La résidence doit **vous permettre de demeurer dans votre logement**, jusqu'à ce que vous en décidiez autrement. Ainsi, ce n'est pas parce qu'un locataire refuse une hausse de loyer que la RPA peut lui montrer la porte. Seul le Tribunal administratif du logement peut statuer sur une résiliation de bail ou une expulsion.

Jouissance des lieux

La résidence doit aussi vous permettre de **profiter pleinement de votre logement et des aires communes**. Vous avez droit à votre intimité et le droit de recevoir vos amis ou votre famille.

À moins d'une urgence, la résidence **doit vous avertir au moins 24 heures** à l'avance pour accéder à votre logement.

État du logement

La résidence doit vous **offrir et maintenir votre logement en bon état** et effectuer les **réparations nécessaires**, en cours de bail.

Par contre, vous avez aussi l'**obligation de conserver et de remettre votre logement en bon état** au moment de votre départ, tenant compte de l'usure normale.

Loyer

Le loyer est **payable chaque mois au domicile du locataire**, sauf en cas d'entente contraire librement consenti par le locataire. La résidence **ne peut pas vous obliger** à faire des paiements préautorisés ni à remettre des chèques postdatés.

La résidence **ne peut exiger ni dépôt de garantie ni frais supplémentaires** qui ne sont pas inscrits à votre bail.

Services

La résidence doit dispenser et garantir la qualité de **tous les services inclus à votre bail**, et ce, pour toute la durée du bail en cours.

À RETENIR

- Selon la loi, tous les documents requis (formulaire de bail, Annexe 6 et règlement de la résidence) **doivent être lus et bien compris AVANT la signature**. Un bail étant un contrat, le futur locataire doit pouvoir le signer **sans pressions ni contraintes**.
- **Si vous avez un doute sur un sujet**, posez des questions et assurez-vous de recevoir une réponse qui vous satisfait. Sinon, il est **préférable de reporter la signature**.
- **Si vous n'êtes pas à l'aise** avec toute cette démarche, vous pouvez vous faire accompagner par un membre de votre famille, un proche aidant ou une personne de confiance. Vous avez **le droit d'être accompagné**.
- **Si la RPA que vous habitez a ouvert ses portes il y a cinq ans ou moins** et que cela est spécifiquement inscrit au bail, sachez que toute modification au bail au moment du renouvellement ne pourra être contestée. Dans ce cas, le locataire qui refuserait une augmentation ou une modification proposée devra alors quitter son logement. Par contre, si le locataire considère l'augmentation présentée comme étant abusive, il pourra la contester devant le tribunal en faisant justement valoir son caractère exagéré, à des fins d'expulsion.

- Peu importe ce qui est inscrit au bail, si une clause est illégale au sens de la loi, **vous conservez vos droits**, peu importe ce qui est inscrit dans l'un ou l'autre des documents locatifs d'un bail en RPA.

Sachez aussi que la résidence NE PEUT PAS...

- **expulser un résident ou menacer de le faire**. Seul le Tribunal administratif du logement peut statuer.
- exiger **de dépôt de garantie** pour quelques raisons que ce soit.
- exiger un **montant supérieur au premier mois de loyer** total.
- **vous obliger à payer** par paiement bancaire ou par chèques postdatés. Vous avez le droit de refuser une telle demande et de choisir de payer

vos loyers à chaque mois, si cela vous convient mieux. Mais, vous êtes aussi libre d'accepter un tel arrangement.

- exiger des **frais pour la préparation du logement** où vous allez emménager.
- imposer des **heures de visites ou un couvre-feu**. Votre logement constitue votre aire privée. Vous avez droit à votre intimité, êtes libre de circuler quand bon vous semble et de recevoir qui vous voulez.
- augmenter, **en cours de bail**, les coûts des services et des soins inscrits à votre bail. Par contre, le coût des services **à la carte** peut varier.
- exiger le paiement de dommages que la résidence constaterait à votre logement **dont vous n'êtes pas responsable** ou résultant de l'**usure normale**.
- **exiger des frais supplémentaires** pour la remise à neuf ou pour une usure normale, dans la foulée de votre déménagement.
- se réserver **le droit d'entrer à tout moment** dans votre logement. Vous êtes chez-vous.

Par contre, la résidence PEUT vous interdire...

- **de fumer dans votre logement**, si cette clause est clairement inscrite à votre bail. Cela n'autorise pas la RPA à refuser un fumeur comme locataire ou de ne louer qu'à des non-fumeurs. Cela implique seulement que, si vous êtes fumeur, vous devez respecter le règlement de la résidence et fumer uniquement aux endroits autorisés.
- **d'avoir un animal de compagnie** ou certains types d'animaux. Pour cela, il faut que cette clause soit expressément inscrite à votre bail. Sinon, vous seriez en droit de croire que cela est permis. La RPA ne peut refuser la présence d'un chien d'assistance en raison d'un handicap, ni de refuser de vous louer, à condition que sa présence ne lui cause pas de contraintes excessives qu'elle devra d'ailleurs démontrer.



BESOIN D'AIDE?

Comment le CAAP peut vous aider

Si vous avez des questions concernant **le respect de votre bail** ou que vous vivez une **insatisfaction** concernant les services et les soins rendus par la résidence, n'hésitez pas à communiquer avec le **CAAP de votre région**.

Les conseillers des CAAP sont des professionnels qui sauront vous **INFORMER** de vos droits et obligations, de vous **AIDER** à bien préparer votre dossier et vous **ACCOMPAGNER** dans votre démarche, si vous le désirez. 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
« *Signer un bail dans une résidence privée pour aînés* »
- Visionnez aussi la capsule
« *Habiter en RPA : bail, droits et obligations* »
sur le site 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

Informez. Aidez.
Accompagnez.

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