

DES RÉPONSES À VOS QUESTIONS

concernant le renouvellement
de votre bail en RPA

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

3



CAAP
SUR
LE **BAIL**

Informez. Aidez.
Accompagnez.

Parmi toutes les questions relatives au RPA que reçoivent les Centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP), celles concernant l'avis d'augmentation de loyer, la modification des tarifs des soins et services et leurs contestations possibles arrivent en tête de liste. Voici un aperçu de ce que vous devriez savoir à ce sujet.



Quand le propriétaire d'une RPA doit-il vous aviser de son intention de modifier les conditions de votre bail ?

Avant toute chose, il faut savoir que la RPA ne peut pas modifier les conditions de votre bail (coût du loyer, tarifs des services et des soins inscrits, conditions générales) en cours de bail. Le bail étant un contrat, **les conditions inscrites au bail doivent demeurer les mêmes pour sa durée totale, sauf si des demandes d'ajout ou de retrait de services sont mutuellement acceptées.**

Procédure à suivre par la RPA

Cela dit, la RPA a le droit de **les modifier au moment du renouvellement de votre bail**. Pour ce faire, il doit vous faire part de ses intentions en vous transmettant un **avis de renouvellement de bail**¹ dans le **délai prescrit par la loi**.

Comme le démontre le tableau, le délai pour transmettre l'avis de renouvellement varie selon la durée du bail.

Type de logement	Bail de moins de 12 mois	Bail de 12 mois ou plus
Logement conventionnel	Avis transmis de 1 à 2 mois avant la fin du bail	Avis transmis de 3 à 6 mois avant la fin du bail
Chambre seulement	Avis transmis de 10 à 20 jours avant la fin du bail	

1. Le terme officiel utilisé par le Tribunal du logement (ex-Régie du logement) pour désigner l'avis de renouvellement de bail est « Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail ». Afin de simplifier la formulation, le terme usuel sera ici employé.

EXEMPLE : bail de 12 mois

TRANSMETTRE l'avis de renouvellement



Délai ou conséquence

Advenant que vous **receviez cet avis après la date limite**, celui-ci serait considéré comme **non conforme**. Vous devriez alors en aviser le gestionnaire de la RPA. Le bail devrait alors être **renouvelé automatiquement aux mêmes conditions que votre bail actuel**.

Information incluse

L'avis de renouvellement doit inclure les informations suivantes pour le prochain bail :

- le **montant ou le pourcentage de l'augmentation** de loyer
- la **durée** du bail (si modifiée)
- les **autres modifications proposées** (augmentation des tarifs, changement aux conditions générales), si applicables
- la mention que le locataire d'une RPA a **un mois, à partir de la date de réception de l'avis, pour transmettre sa réponse** concernant les modifications proposées.

Bien lire et bien comprendre

Prenez le temps de **bien prendre connaissance** de l'avis de renouvellement et de toutes les informations inscrites.

- Ne vous attardez **pas uniquement au montant du loyer**.
- Voyez s'il n'y a pas **d'autres propositions de modifications**.
- Prenez le temps de **bien réfléchir à l'impact des nouvelles conditions proposées** sur votre capacité budgétaire, vos besoins et vos habitudes de vie.

Par exemple, un changement dans les heures d'ouverture de la piscine pourrait moins vous concerner, mais un changement dans les heures des repas pourrait vous toucher plus directement.

Droit au maintien dans les lieux



Quelles sont vos choix possibles suite à la réception d'un avis de renouvellement de bail ?

3 POSSIBILITÉS

- ACCEPTER et RENOUELER
- REFUSER et QUITTER
- REFUSER et RENOUELER

Après avoir bien réfléchi, ou encore, après en avoir discuté avec un membre de votre famille, un proche aidant ou avec un conseiller du CAAP de votre région, vous devrez **transmettre votre réponse par écrit au gestionnaire** de votre RPA.

Malgré ce qui pourrait être inscrit dans l'avis de renouvellement que vous aurez reçu, sachez que, selon la loi, vous avez **trois choix possibles** :

- ① **Accepter** les modifications **et renouveler** votre bail
- ② Les **refuser et quitter** votre logement
- ③ Les **refuser et aviser de votre intention de renouveler** votre bail

Cela dit, sachez, que sauf exception*, vous avez parfaitement **le droit de contester** l'avis de renouvellement de bail, de poser des questions, de demander des explications et de chercher à obtenir un compromis, et ce, tout **en demeurant locataire de votre RPA**.

Cela s'appelle **le droit au maintien dans les lieux**.

D'ailleurs, il est important de mentionner que le propriétaire d'une RPA **ne peut vous menacer d'expulsion** sous prétexte que vous refusez l'avis de renouvellement proposé. Une telle attitude est proscrite par la loi.

*EXCEPTION

Si votre logement est situé dans **une résidence ou une coopérative ayant ouvert ses portes depuis 5 ans ou moins** et que cette mention est clairement indiquée dans votre bail, aucune contestation n'est possible si vous avez l'intention de demeurer dans votre logement (l'option 3 est inapplicable). Dans ce cas seulement, si vous refusez les conditions de l'avis de renouvellement, vous devrez quitter votre logement, à moins que vous en arriviez à trouver un terrain d'entente avec le gestionnaire.

Dans quel délai devez-vous répondre à un avis de renouvellement de bail ?

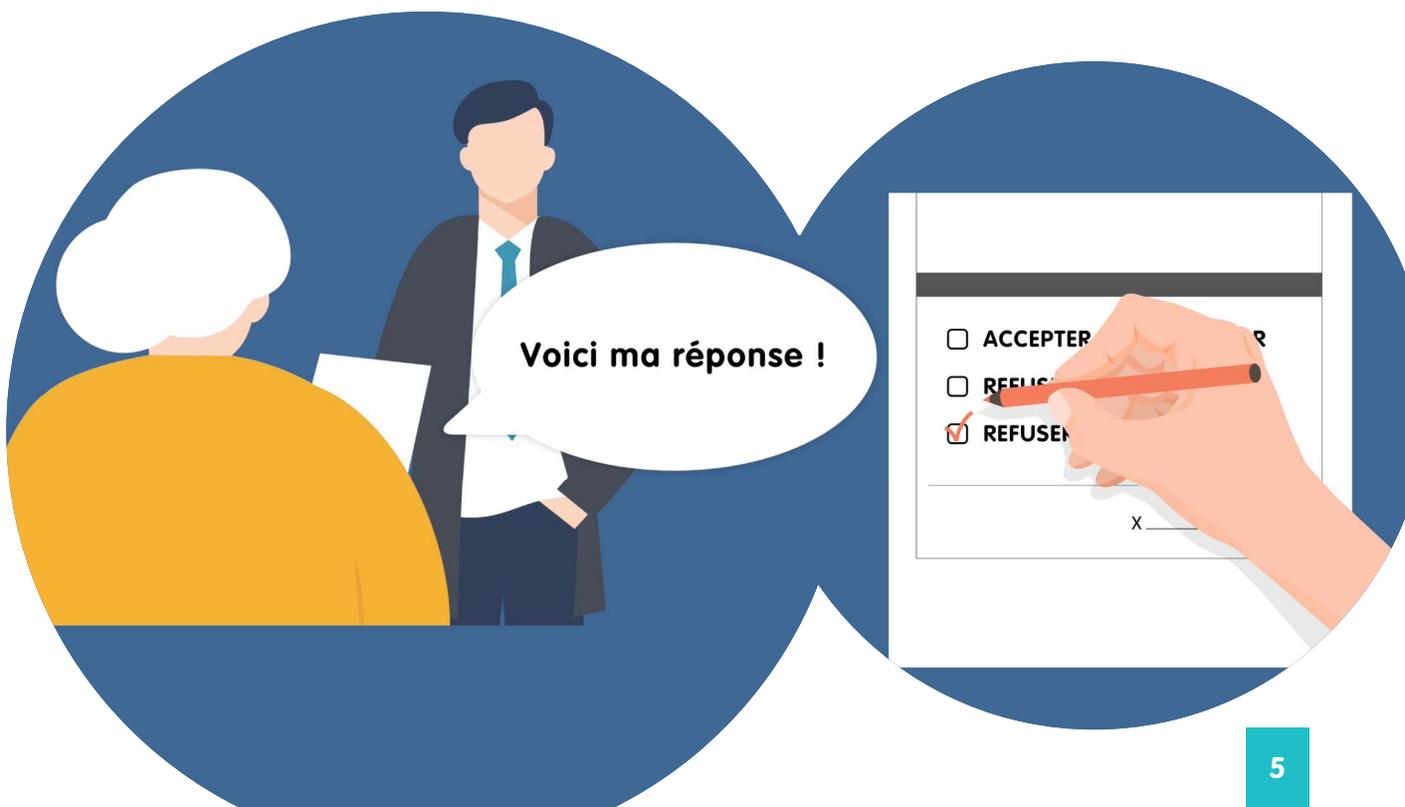
Vous avez **UN mois**, à compter de la date de réception de votre avis, **pour transmettre votre réponse, PAR ÉCRIT**, au propriétaire ou gestionnaire de la RPA.



Même si vous avez l'intention d'accepter les modifications proposées, il est toujours préférable d'aviser le gestionnaire de la RPA de votre décision. Dans ce cas précis, vous pourriez l'aviser verbalement. Par contre, **si vous entendez refuser** l'avis de renouvellement proposé, vous devez **absolument le faire PAR ÉCRIT** en demandant un accusé de réception.

Délai ou conséquence

Il importe donc de bien prendre note de la date de réception de l'avis de renouvellement de la RPA, car **si vous DÉPASSEZ ce délai**, le propriétaire sera **en droit de considérer que vous avez ACCEPTÉ les nouvelles conditions** incluses à l'avis de renouvellement transmis qui **s'appliqueront alors AUTOMATIQUEMENT** pour la prochaine année de votre bail. Cela dit, vous pouvez toujours tenter de vous entendre avec le gestionnaire de la RPA.





Que se passera-t-il si vous refusez les nouvelles conditions proposées ?

Tel que mentionné précédemment, si vous décidez de refuser les modifications proposées par l'avis de renouvellement reçu de la RPA, vous aurez alors le **choix entre quitter votre logement ou encore de demeurer locataire**, tout en tentant de vous entendre avec le gestionnaire de la RPA.

Après avoir reçu votre refus des modifications proposées, la RPA aura le choix de **laisser le bail inchangé ou de tenter de s'entendre avec vous**, dans le cadre d'une rencontre de négociation avec vous.

Avant d'entreprendre une négociation avec la résidence, il faut s'assurer que les deux parties soient **d'accord avec le principe** et qu'elles soient **ouvertes à l'idée** de trouver un compromis. Il faut également que les deux parties fassent preuve de **respect** l'une envers l'autre et que les **échanges soient empreints de courtoisie et de dignité**.

Vous pouvez donc librement être en accord ou désaccord avec les explications avancées. Par contre, **vous n'êtes nullement obligé d'accepter**.

Si vous vous entendez sur un compromis acceptable aux deux parties, exigez que cela **soit mis par écrit et que vous ayez le temps de l'examiner** à tête reposée et d'avoir l'occasion d'en discuter avec un membre de votre famille, un proche aidant ou encore un conseiller du CAAP, **avant de signer, sans pression ni contraintes**.

Advenant qu'il n'y ait pas d'entente, ce sera de **la responsabilité** de la RPA- **et non de la vôtre**²- **de porter le litige à l'attention du Tribunal administratif du logement** qui devra alors rendre sa décision. Ce sera aussi à la RPA de démontrer le bien-fondé de sa demande.

2. S'applique pour la fixation du loyer par le Tribunal administratif du logement. Pour d'autres problématiques, la procédure diffère. Informez-vous auprès du CAAP de votre région.

À RETENIR

- La RPA doit vous transmettre un avis de renouvellement **entre 3 et 6 mois avant la fin de votre bail** (pour un bail de 12 mois et plus).
- Vous avez **un mois, à partir de la date de réception, pour transmettre par écrit votre acceptation ou votre refus** des conditions proposées.
- Sauf exception, l'avis de renouvellement devrait comporter trois possibilités de réponse :
 1. Accepter et renouveler
 2. Refuser et quitter
 3. Refuser et renouveler
- Dans le cas où la résidence ou la coopérative est ouverte depuis 5 ans ou moins, l'option 3 précédente n'est pas possible. Ne reste alors que les deux options 1 et 2. Cela dit, vous pouvez toujours tenter d'en arriver à une entente mutuellement acceptable.
- Sauf exceptions, si vous refusez, vous pouvez **choisir de quitter ou de demeurer** dans votre logement. Cela s'appelle **le droit au maintien dans les lieux**.
- Si la RPA vous transmet l'avis de renouvellement **moins de 3 mois avant la fin de votre bail**, il n'est pas valide. Votre bail devrait automatiquement être renouvelé aux mêmes conditions qu'actuellement.
- Si vous transmettez votre réponse à l'avis de renouvellement **au-delà du délai d'un mois suivant la réception de cet avis**, la RPA pourra considérer que vous avez accepté les modifications proposées.
- La résidence **ne peut vous menacer d'expulsion** de votre logement parce que vous refusez l'avis de renouvellement.
- Vous pouvez, si vous le désirez, **tenter de trouver un terrain d'entente avec la résidence**, pour en arriver à un compromis acceptable aux deux parties. Mais, **ce n'est pas parce que vous TENTEZ d'en arriver à une solution que vous DEVEZ accepter** une proposition qui ne vous conviendrait pas.
- La résidence **n'a pas le droit de modifier, sans votre accord, le coût et la nature des services inclus** à votre bail, **pour toute la durée de votre bail**.
- Vous pouvez **ajouter un service** en cours de bail, pour la durée restante de votre bail.
- Vous pouvez **demander de retirer un service inclus** dans votre bail, mais la résidence n'est pas obligée d'y consentir.

« Sauf exceptions, si vous refusez, vous pouvez choisir de quitter ou demeurer dans votre logement. »





Tout cela me semble bien compliqué. Où puis-je obtenir de l'aide ?

Voyez comment le CAAP peut vous aider

Si vous avez des questions sur le sujet, **communiquez avec le CAAP de votre région** qui saura vous **INFORMER** de la procédure à suivre, vous **AIDER** à bien préparer votre dossier, découlant de votre refus de l'avis de renouvellement, et vous **ACCOMPAGNER**, si vous le désirez, dans votre démarche visant à trouver un terrain d'entente avec votre RPA, concernant le renouvellement de votre bail ou lors des démarches devant le Tribunal administratif du logement.

Les CAAP regroupent des professionnels qui sauront faire 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*»
- Visionnez aussi la capsule
«*Des réponses à vos questions concernant le renouvellement de votre bail en RPA*»
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