

LE BAIL EN RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS

Droits et obligations des locataires en RPA



Informer.
Aider.
Accompagner.


fcaap

SOMMAIRE

Introduction.....	p.2
Qu'est-ce qu'une RPA?.....	p.2
Avant de signer un bail.....	p.3
Maintenant que j'ai un bail.....	p.4
Modifications au bail lors du renouvellement.....	p.5
Modifications en cours de bail.....	p.7
La résiliation du bail.....	p.8
Je veux porter plainte.....	p.9
Fermeture de la RPA ou changement d'affectation.....	p.10
J'ai besoin d'aide.....	p.10

INTRODUCTION

Ce guide a pour but d'informer les locataires en résidence privée pour aînés (RPA) de leurs droits et obligations. L'information qui s'y trouve ne peut en aucun cas être considérée comme une forme de conseil juridique.

Notez bien que ce guide ne couvre pas toutes les situations : si vous n'y trouvez pas la réponse que vous cherchez, ou si vous avez besoin d'aide dans vos démarches, n'hésitez pas à contacter votre CAAP (1 877 767-2227) ou toute autre ressource pertinente (voir page 10) pour en discuter.

Le masculin est utilisé pour alléger le texte

QU'EST-CE QU'UNE RPA?

LES GÉNÉRALITÉS

- C'est une entreprise privée;
- Elle accueille principalement des personnes âgées de 65 ans et plus;
- Elle offre des services (repas, entretien ménager, services de santé) en plus de l'hébergement;
- Elle est certifiée, c'est-à-dire qu'elle doit répondre aux exigences de Santé Québec;
- Elle est aussi sous la juridiction du Tribunal administratif du logement (TAL).

AVANT DE SIGNER UN BAIL

AVANT TOUT, ÉVALUER MES BESOINS

► Besoins géographiques

- Est-ce que la RPA est située dans un secteur qui me convient?
- Est-ce qu'il y a des services de proximité (loisirs, épicerie, pharmacie, etc.)?
- Est-ce que la RPA se situe proche des transports en commun?

► Besoins sociaux

- Est-ce que la RPA offre des activités intéressantes?
- Est-ce que ma famille et mes amis pourront me visiter facilement?
- Est-ce qu'il y a un comité de milieu de vie dans la RPA?

► Besoins physiques

- Est-ce que j'ai besoin de soins particuliers? D'un régime adapté?
- Est-ce que j'ai des contraintes à considérer (par exemple, pour me déplacer)?
- Est-ce que les services offerts par la RPA sont clairement décrits dans le document d'information générale?

Je dois aussi évaluer ma capacité de payer afin de choisir un milieu de vie dans lequel je pourrai rester plusieurs années, sans subir de stress financier. Il faut penser que, chaque année, le loyer risque d'augmenter et mes besoins aussi; c'est à considérer dans mon budget!

AU MOMENT DE VISITER UNE RPA

► J'ai le droit :

- D'être accompagné d'une personne de confiance;
- De recevoir les documents d'information qui contiennent tous les détails qui peuvent aider à la prise de décision (règlements, services, coûts, etc.);
- De prendre le temps d'y penser et de visiter d'autres résidences;
- De négocier les conditions et les services.

LE SAVIEZ-VOUS?

Faire une visite est une excellente façon de voir si une RPA me convient; il y a régulièrement des journées portes ouvertes. C'est également l'occasion de rencontrer des résidents.

Afin de m'aider dans ma réflexion,
je peux aussi consulter cet outil sur Internet :

www.outilemilia.ca

MAINTENANT QUE J'AI UN BAIL

QU'EST-CE QUE LE BAIL?

Le bail est un contrat entre le locataire (moi) et le propriétaire (la RPA ou le « locateur ») qui précise les obligations et les droits des deux parties.

Il comprend trois documents :

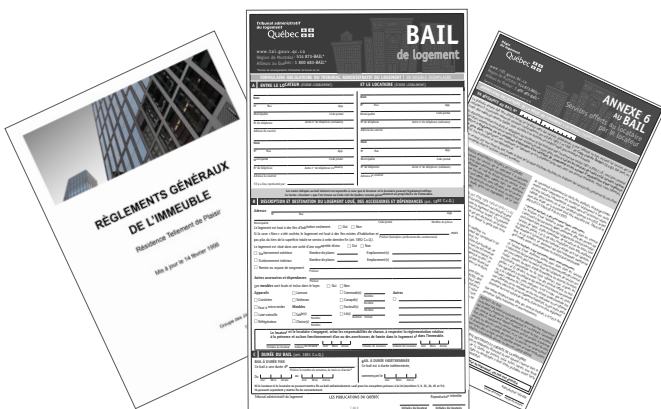
► Le bail de logement

Il contient les informations sur le logement, la méthode de paiement, certaines obligations, le locateur et le locataire, etc.

► L'annexe 6

Elle contient les services prévus dans le contrat.

- **PARTIE 1** : ce sont les services communs disponibles pour tous les locataires (comme le chauffage, la ligne de téléphone, le personnel infirmier sur place, etc).
- **PARTIE 2** : ce sont les services personnels que je peux ajouter selon mes propres besoins (comme les repas, la distribution de médicaments, l'aide au bain, etc).



► Le règlement de l'immeuble

Ce sont les règles générales de la résidence. Quelques exemples de règles présentes dans ce document : la mention que la résidence est non-fumeur, l'obligation pour les locataires d'avoir une assurance, l'attitude attendue des résidents envers les autres et envers les employés, etc.

COMME LOCATAIRE, J'AI LE DROIT :

- D'être accompagné d'une personne de confiance lors des rencontres avec la direction (cela, en tout temps);
- De faire ajouter des services en cours de bail au besoin;
- De refuser les modifications qui ne me plaisent pas;
- D'être respecté dans ma dignité, ma tranquillité et mon intimité;
- De formuler une plainte si je ne me sens pas respecté ou si je ne suis pas satisfait des services offerts par la résidence;
- J'ai aussi droit au maintien dans les lieux.

LE PROPRIÉTAIRE A L'OBLIGATION DE :

- M'avertir avant d'entrer dans mon logement, sauf en cas d'urgence;
- Faire respecter le règlement d'immeuble;
- Respecter les règles légales concernant la location;
- Fournir les services prévus au bail sans augmentation pour toute la durée du contrat (un an).

J'AI ÉGALEMENT DES OBLIGATIONS :

- Payer le montant prévu au bail pour toute la durée du contrat (un an);
- Maintenir le logement en bonne condition;
- Respecter le règlement d'immeuble.



Avant de signer

Si j'ai des questions ou des doutes, je contacte mon CAAP
1 877 767-2227

MODIFICATIONS AU BAIL LORS DU RENOUELEMENT

LE SAVIEZ-VOUS?

Si je souhaite négocier des modifications au bail, mon CAAP peut m'aider à préparer ma rencontre et m'y accompagner au besoin.

Si le propriétaire souhaite augmenter le prix de mon loyer ou modifier d'autres éléments du contrat, il doit respecter les étapes prévues par la loi.

LES ÉTAPES DU RENOUELEMENT

ÉTAPE 1 : L'avis

Le propriétaire doit me donner un avis de renouvellement (envoyé par courrier recommandé ou remis en main propre). Cet avis précise les changements qu'il compte apporter au bail. Il doit le faire au plus tôt 6 mois avant la fin de mon bail et, au plus tard, 3 mois avant la fin de mon bail. Je peux signer un accusé de réception mais le propriétaire ne peut pas exiger que je signe le nouveau bail.



ÉTAPE 2 : La réponse

Une fois l'avis reçu, j'ai un mois pour donner une réponse. Je donne cette réponse par écrit et je fais signer un accusé de réception au propriétaire. Cela prouve que j'ai répondu dans les délais prévus. Trois choix sont possibles :

- J'accepte les modifications proposées. À noter que si je ne réponds pas dans les délais cela veut aussi dire que j'accepte les modifications (aucune autre étape nécessaire);
- Je refuse les modifications proposées et je quitterai mon logement à la fin du bail (aucune autre étape nécessaire).
- Je refuse les modifications proposées et je souhaite rester dans mon logement. Je renouvelle donc mon bail (passer à la prochaine étape, *L'ouverture de dossier*);

ÉTAPE 3 : L'ouverture de dossier

Une fois que le propriétaire a reçu mon refus, il a un mois pour demander au Tribunal administratif du logement de fixer le loyer.

S'il n'a pas ouvert le dossier au Tribunal dans le mois qui suit, c'est qu'il a accepté mon refus. Je n'aurai pas d'augmentation (aucune autre étape nécessaire).

La RPA me fera parvenir un formulaire avec ses dépenses et ses revenus; je peux préparer mon audience à partir de ces détails avec le soutien de mon CAAP.

ÉTAPE 4 : L'audience au Tribunal

Si le propriétaire ouvre un dossier au Tribunal, il y aura une audience pendant laquelle il devra prouver que la hausse est justifiée (avec ses factures et les détails de ses revenus). J'aurai l'occasion de présenter mes arguments (passer à la prochaine étape).

ÉTAPE 5 : Le jugement du Tribunal

Le Tribunal administratif du logement a trois mois pour fixer le prix du loyer (à partir de la date de l'audience). Il informe alors les parties de sa décision. Si une hausse est accordée, je devrai payer la différence à partir de la date de renouvellement de mon bail. Ce paiement est donc rétroactif.

LES EXCEPTIONS

Il y a des exceptions à cette procédure :

- Les baux dans les RPA qui n'ont pas plus de 5 ans d'existence ne permettent pas de refuser une hausse tout en ayant le droit de rester (étape 2). Si je refuse la hausse, je devrai quitter le logement.
- Les baux de moins d'un an et les baux à durée indéterminée représentent aussi des exceptions à ces règles.



**POUR EN SAVOIR PLUS,
JE CONTACTE MON CAAP!**

■ MODIFICATIONS EN COURS DE BAIL

En cours de bail, il est possible pour moi d'ajouter des services supplémentaires. De même, le propriétaire peut proposer (mais pas imposer) des changements à mes services ou au règlement de l'immeuble.

L'AJOUT DE SERVICE

Si la RPA veut ajouter des services à mon bail, j'ai le droit de les refuser. Je ne suis jamais obligé d'accepter des changements en cours de bail.

Si c'est moi qui souhaite ajouter des services, la RPA a l'obligation d'accepter. Les mensualités seront ajustées en conséquence.

LE RETRAIT DE SERVICE

Si je demande de retirer des services, la RPA n'est pas tenue d'accepter. Si la RPA veut me retirer des services, je peux aussi refuser ces changements et reporter la discussion dans la période du renouvellement, qui est la période prévue pour la renégociation du contrat.

À noter : dans le cas où la RPA ne serait plus en mesure de fournir un service, elle aurait l'obligation de me dédommager. Par exemple, si par manque de personnel, l'entretien ménager n'est pas fait pendant plusieurs mois alors qu'il est au bail, je peux demander un remboursement.

EN CAS DE LITIGE

En cas de mésentente concernant les services, c'est la partie qui se considère lésée qui a la responsabilité d'entreprendre un recours au Tribunal administratif du logement.

LE SAVIEZ-VOUS?

Je peux essayer de m'entendre avec ma RPA.

En tout temps, il est possible de tenter une négociation. Je peux toujours être accompagné par une personne de confiance, ou par les conseillers du CAAP, si j'en ressens le besoin.

LA RÉSILIATION DU BAIL

Si je dois quitter avant la fin de mon bail, cela s'appelle une résiliation. C'est possible à certaines conditions.

LES MOTIFS DE RÉSILIATION

- Je quitte pour un loyer à prix modique (HLM);
- Je dois quitter pour des raisons de santé ou de bien-être;
- Je ne suis plus en mesure d'occuper mon logement en raison d'un handicap;
- Je suis victime de violence conjugale ou sexuelle.

LES ÉTAPES DE LA RÉSILIATION :

1. Je dois fournir à ma résidence les documents suivants :

- Mon avis de départ, précisant la date prévue;
- L'avis d'un professionnel de la santé qui confirme que je quitte pour ma santé ou pour mon bien-être;
- Une preuve que j'ai une place en HLM ou dans une autre RPA.

2. Je peux profiter de deux mois d’avis avant la fin du bail

Une fois que la RPA est au courant de mes intentions, une période de deux mois commence. Durant ce temps, le logement est encore à moi. Je paie le loyer de base et les services utilisés. Ce qui veut dire que si je ne suis plus à la résidence, je paie seulement les services que j’ai utilisés avant de quitter. Après ces deux mois, le bail prendra fin.

Si la RPA désire reprendre le logement pour le relouer plus rapidement, je peux accepter et je n’ai plus alors à payer quoi que ce soit; le bail sera à la charge du nouvel arrivant.



■ JE VEUX PORTER PLAINTE

Les RPA doivent respecter des normes qui assurent la qualité des services, la santé, la sécurité et la dignité de ses résidents.

Il est possible d’adresser une plainte au Commissaire aux plaintes et à la qualité des services. Donc, si je ne suis pas satisfait des repas, des activités de loisirs, des soins qui me sont prodigués ou de la façon dont je suis traité, je peux demander au Commissaire aux plaintes d’intervenir (voir page 11).



**LE CAAP DE MA RÉGION
PEUT M’AIDER DANS CETTE DÉMARCHE.**

LE SAVIEZ-VOUS?

Les services offerts par le réseau public peuvent m’être utiles dans différentes situations :

- Même si je réside en RPA, je suis toujours admissible aux services de soutien à domicile et je peux faire appel à différentes ressources dans mon CLSC;
- En cas de fermeture de la RPA, le réseau public doit m’assister dans la transition (voir page 10).

FERMETURE DE LA RPA OU CHANGEMENT D'AFFECTATION

La fermeture de la RPA ou sa décision de « changer son affectation » pour se transformer en condos locatifs ne la libère pas de ses obligations envers moi.

MA RÉSIDENCE EST TENUE DE :

- M'informer de sa décision de mettre fin aux services par écrit (6 mois avant la fin de mon bail);
- M'informer sur les conditions, si je décide de rester (nouveau prix du logement, etc.);
- Me dédommager, si je suis forcé de quitter mon logement (valeur d'au minimum 3 mois de loyer);
- Me rembourser des frais raisonnables de déménagement.

S'il n'y a pas d'entente à ce sujet, je peux faire appel au Tribunal administratif du logement pour demander le dédommagement. À noter que je dispose de trois ans pour déposer un recours au Tribunal. Je peux donc commencer par prendre le temps de me relocaliser, et surtout, monter mon dossier. Ce sera à moi de démontrer que la RPA n'a pas respecté ses obligations.

Les services publics de santé doivent aussi m'assister dans cette transition. Je peux contacter mon CLSC ou mon CAAP pour toutes questions.

J'AI BESOIN D'AIDE

Il existe plusieurs ressources pertinentes concernant mon bail dans une RPA. En voici quelques-unes :

CAAP

Chaque région administrative a son Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP). Les CAAP peuvent accompagner les locataires en RPA de différentes façons :

- Information sur leurs droits comme locataires de RPA;
- Accompagnement à la négociation avec le propriétaire;
- Aide à la rédaction de lettres;
- Accompagnement au Tribunal administratif du logement;
- Préparation de rencontres (rencontre de négociation, Tribunal, etc).

Finalement, le CAAP peut m'aider à formuler une plainte en cas d'insatisfaction envers les services reçus dans la RPA auprès du Commissaire aux plaintes.

 **POUR REJOINDRE MON CAAP
J'APPELLE LE 1 877 767-2227**

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Le Tribunal administratif du logement est en charge de régler les litiges concernant le bail. Il a des bureaux à différents endroits dans la province. En cas de mésentente avec mon propriétaire, le Tribunal peut m'offrir :

- Information sur mes droits;
- Information sur les obligations de la RPA;
- Information sur les recours;
- Information sur le fonctionnement du Tribunal (audience, délais, etc.)

Je contacte le Tribunal administratif du logement au 1 800 683-2245

LE COMMISSAIRE AUX PLAINTES ET À LA QUALITÉ DES SERVICES

Le Commissaire examine les plaintes concernant la qualité des services dans le réseau de la santé, ce qui inclut les RPA. Il reçoit aussi les signalements en matière de maltraitance.

**Pour joindre le Commissaire, informez-vous auprès de votre CAAP :
1 877 767-2227**

CLSC

Mon CLSC offre des services de soutien à l'autonomie des personnes âgées, notamment :

- Aide pour déterminer mon budget pour une RPA;
- Accompagnement pour des demandes de soutien financier (crédit d'impôts, par exemple);
- Évaluation de mon état de santé et de mes besoins;
- Accompagnement dans la recherche d'une RPA.

Le CLSC peut également fournir du soutien à domicile.

Pour avoir les coordonnées du CLSC de mon secteur, je contacte la ligne Info-social 811.



J'AI BESOIN D'AIDE?

 **1 877 767-2227**

 **fcaap.ca**

JANVIER 2026

