



Association des retraitées
et retraités de l'éducation
et des autres services
publics du Québec CSQ

**Mémoire présenté à la Commission de
l'aménagement du territoire sur le projet de
loi n°22, Loi modifiant le Code civil
concernant certains cas de résiliation du
bail d'un logement.**

**Par l'AREQ (CSQ), Association des
retraitées et retraités de l'éducation et des
autres services publics du Québec**

Septembre 2011

Coordonnées

AREQ (CSQ), Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec
320, rue St-Joseph, bureau 100
Québec QC G1K 9E7
418 525-0611
1 800 663-2408
www.araq.qc.net

Présentation de l'AREQ

Fondée en 1961, l'Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec (AREQ) célèbre cette année le 50^e anniversaire de sa fondation. Elle regroupe près de 55 000 membres, issus des secteurs de l'éducation, de la santé et des services sociaux, des services de garde, des communications, des loisirs, de la culture et du milieu communautaire. Leur moyenne d'âge est de 68 ans. Les deux tiers sont des femmes.

L'AREQ est présente partout sur le territoire québécois. Elle s'appuie en outre sur des centaines de bénévoles et sur des comités consultatifs (condition des femmes, condition des hommes, environnement et développement durable, action sociopolitique, retraite, etc.), ce qui en fait une force organisationnelle dynamique.

L'AREQ est affiliée à la Centrale des syndicats du Québec (CSQ).

Président : Pierre-Paul Côté

**Responsable politique du dossier d'action sociopolitique : Michel A. Gagnon,
2^e vice-président**

Recherche, analyse et rédaction : Christiane Brinck, conseillère

Édition et révision : Martine Faguy, secrétaire

INTRODUCTION

Dans une allocution prononcée lors du dernier congrès de l'AREQ, tenu en juin dernier, la ministre responsable des Aînés, madame Marguerite Blais, nous informait du dépôt de son projet de loi sur les modifications au bail. Elle soulignait que durant sa tournée de consultation sur les conditions de vie des aînés, en 2007, tout le monde lui parlait des frais afférents. Les gens lui disaient, d'un ton indigné : « **Les morts mangent** ». En les questionnant, ils ont expliqué qu'il fallait continuer de payer aux résidences les frais de repas après le décès de la personne hébergée. Elle nous assurait que son projet de loi allait régler cette problématique.

La ministre s'était également engagée, au terme de ses consultations, à réduire la pénalité de trois mois imposée pour les personnes aînées devant quitter leur logement pour aller résider en CHSLD ou en résidence pour aînés. Notre compréhension était à l'effet que le délai de résiliation de bail serait donc ramené à un mois.

Alors, imaginez notre déception devant le projet de loi 22. Presque tous les commentaires que nous recevons de nos membres expriment leur étonnement devant ce que plusieurs qualifient de mesure illusoire ou inutile. Ils se demandent en quoi ce serait un pas en avant de permettre aux personnes aînées en perte d'autonomie de pouvoir négocier avec le propriétaire.

Si nous saluons le gros bon sens de prévoir que les obligations de la personne ayant résilié son bail (pour les raisons prescrites) cessent lorsque le logement est reloué à une autre personne, nous déplorons que le reste des mesures prennent des allures de vœux pieux.

UN FOYER D'HÉBERGEMENT?

Dans un premier temps, nous demandons certaines précisions quant à l'appellation « foyer d'hébergement », utilisée dans le projet de loi. Qu'est ce qu'un foyer d'hébergement? En effet, ce projet de loi s'applique uniquement à une personne aînée si elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement. L'appellation utilisée est donc lourde de conséquences.

Ainsi :

- Lorsqu'une personne aînée n'est plus capable d'habiter son propre logement et doit quitter pour une résidence pour personnes aînées « dites autonomes », est-ce que ces mesures s'appliquent?
- Lorsqu'une personne requiert trop de soins pour habiter une résidence pour personnes aînées autonomes et qu'elle doit être admise dans une résidence pour personnes aînées semi-autonomes (pour utiliser le langage du ministère de la Santé et des Services sociaux), est-ce que ces mesures s'appliquent?

- Lorsqu'une personne, qui serait normalement admise en CHSLD, mais est plutôt orientée vers une ressource intermédiaire faute de place en CHSLD, est-ce que ces mesures s'appliquent?

L'expression « foyer d'hébergement » nous semble imprécise et nos recherches dans la jurisprudence ne nous ont pas rassurés. Nous suggérons donc que ce terme soit remplacé par l'expression « résidences pour personnes âgées ».

À PROPOS DU DÉLAI DE TROIS MOIS (BAIL DE 12 MOIS)

Nous avons effectué une consultation auprès de nos membres via notre site web. Les réponses ont été nombreuses et rapides, ce qui témoigne de l'importance de la problématique de la résiliation de bail auprès de nos membres. La grande majorité des répondants considère que ces mesures sont dérisoires. Nous avons recueilli plusieurs témoignages de gens qui nous parlent du délai durant lequel les personnes hébergées doivent payer deux loyers.

Parmi les faits vécus qui nous sont rapportés, il ressort deux situations distinctes :

- D'une part, les propriétaires qui se sont montrés rigides et qui ont exigé les trois mois de délai. Nous voyons mal en quoi la « possibilité de négocier » viendrait assouplir cette rigidité.
- D'autre part, les propriétaires qui ont accepté de négocier et qui, presque à tout coup, ont accepté un loyer d'un mois. Ce délai semble donc raisonnable. En conséquence, nous demandons que le délai soit ramené à un mois.

Par ailleurs, lorsque le logement est reloué en dedans du délai, il faut prévoir une obligation pour le propriétaire d'aviser, par écrit, la personne aînée et de lui rembourser les sommes ainsi payées en trop. Il faut s'assurer que les personnes vulnérables n'aient pas à tenter des poursuites pour récupérer les sommes versées en trop.

LA NÉCESSITÉ DE SCINDER LE PRIX DU LOYER ET LE PRIX DES SERVICES

S'il est normal de continuer à payer le loyer durant un délai raisonnable, il nous apparaît par contre aberrant de devoir continuer de payer pour des repas, des bains et autres services lorsque la personne habite déjà ailleurs. Et ce serait encore pire de réclamer de tels frais lorsque la personne est décédée. Ça peut sembler comique, mais ce sont des situations qui sont malheureusement arrivées, d'où la formule selon laquelle « les morts mangent ».

Comme les membres de la Commission en ont pris connaissance lors de la présentation de la Régie du logement, il appert que les tendances jurisprudentielles

sont très partagées quant à savoir si les frais afférents doivent ou non être calculés dans l'indemnité à payer lors de la résiliation d'un bail.¹

Il est primordial que les services vendus aux locataires des résidences pour personnes âgées soient inscrits au bail et que les augmentations de coûts des services soient justifiées par le propriétaire de la même façon que les augmentations de loyer. Il est par contre indispensable que le coût de ces services ne soit pas assimilé au prix du loyer. Rien ne saurait justifier que le coût de ces services soit réclamé en cas de départ ou de décès.

Nous croyons que la meilleure solution serait de considérer indépendamment le coût du loyer comme tel et le coût des services. Ce qui aurait pour effet d'empêcher que les morts mangent...

LE DÉSÉQUILIBRE DES POUVOIRS

Nous reprenons l'expression « déséquilibre des pouvoirs » récemment utilisée en commission parlementaire par le président de l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR), Monsieur Louis Plamondon. Nous trouvons dérisoire le *droit de négocier* qu'invoque ce projet de loi. Qui pourrait s'imaginer un pouvoir de négociation équitable entre un propriétaire de résidences d'hébergement et une personne âgée qui présente un tel degré de perte d'autonomie qu'elle doive déménager dans un CHSLD (fort probablement après avoir passé une longue période sur une liste d'attente depuis le moment où sa perte d'autonomie a été évaluée)?

Cette charge de double loyer affecte considérablement les personnes âgées du point de vue financier, notamment celles et ceux qui vivent seuls et qui ont de faibles revenus, particulièrement les femmes.

Ne serait-il pas possible d'inverser la situation et de prescrire que lorsqu'une personne âgée doit résilier son bail parce qu'elle est admise dans un CHSLD ou une résidence pour personnes âgées, avec un certificat médical, le délai est d'un mois et qu'en cas de doute ce soit le propriétaire qui ait à faire la preuve qu'elle n'a pas rempli les conditions justifiant ce délai?

UN REMBOURSEMENT, UNE DÉDUCTION?

Certes, il existe une déduction fiscale de 650 \$ pour les personnes âgées qui vont vivre en CHSLD. Or, comprenons-nous bien que cette déduction est applicable seulement pour les personnes déménageant en CHSLD? Pendant que le gouvernement ferme de plus en plus de places en CHSLD pour diriger les personnes en perte d'autonomie vers les ressources intermédiaires, n'y aurait-il pas lieu que cette mesure s'y applique aussi?

¹ Savoie c. Québec (Régie du logement), 2004 CanLII 963(QC CS), j. M. Bureau.

Cela dit, puisqu'en 2011, le prix moyen en résidence privée est d'environ 1 500 \$ par mois, la facture restante risque donc d'être encore passablement élevée. Aussi, la déduction de 650 \$ s'applique-t-elle seulement pour les personnes en situation de très grande pauvreté?

Dans ce contexte, ne serait-il pas logique de demander au gouvernement d'assumer les trois premiers mois en CHSLD ou en ressource intermédiaire pour empêcher qu'une personne ait à payer deux pensions en même temps? En HLM, on nous dit que c'est déjà pratiquement la coutume.

LES FERMETURES DE RÉSIDENCES ET LES ÉVICTIONS ABUSIVES

Lors du dépôt du projet de loi 16 sur le processus de certification des résidences pour personnes âgées, nous avons manifesté notre déception de ne pas retrouver dans ce projet de loi des mesures pour protéger les personnes en perte d'autonomie qui se voient évincées de leur résidence parce que le propriétaire en change la vocation, décide de cesser ses opérations ou pour toute autre raison. Pourtant le 26 mai dernier, alors que le gouvernement était la cible d'attaques sur sa gestion du dossier de la résidence privée pour aînés Le Monaco, la ministre déléguée aux Services sociaux, Dominique Vien, disait : « Je prends ici un engagement, dans le cadre des consultations particulières du projet de loi 16 visant à resserrer l'opération des résidences privées, nous prendrons le temps de bien évaluer cette situation et d'apporter avec les collègues, les correctifs qui seront nécessaires parce que la dignité des personnes âgées est importante pour nous. »² Toutefois, le projet de loi n'en faisait aucune mention.

Malheureusement, le présent projet de loi est lui aussi muet sur le sujet et ne contribue nullement à régler la situation. Si le délai légal pour aviser les locataires est de 6 mois, le défaut d'un propriétaire de s'y conformer devrait constituer un geste illégal et le gouvernement devrait sévir sans exiger que les locataires en perte d'autonomie se rendent un à un devant le tribunal pour y plaider leur cause.

Une autre situation nous interpelle. Qu'arrive-t-il lorsque c'est le propriétaire qui constate, en cours d'année, qu'une personne qu'il héberge requiert des soins et des services plus importants que ce qu'il est en mesure de lui fournir? Peut-il, lui, mettre fin au bail? Si c'est le cas, la personne âgée devra-t-elle continuer de payer le loyer? Durant combien de temps?

LE BAIL LUI-MÊME

Avec sa permission, nous vous proposons en annexe une partie du mémoire déposé par le Regroupement provincial des comités des usagers lors de la Commission parlementaire sur le projet de loi 16. Cette partie porte essentiellement sur le bail et fait le tour de la question de façon très détaillée et très critique. Nous partageons l'analyse

² Le Courrier Parlementaire, 26 mai 2011.

du Regroupement et vous invitons à en prendre connaissance. On y parle autant de la forme que du contenu et l'on demande une simplification du bail qui, avec ses annexes, fait 18 pieds si l'on met les documents bout à bout!

NOS RECOMMANDATIONS

Nous questionnons le gouvernement sur la notion trop floue de foyer d'hébergement et lui demandons de préciser le type de ressources d'hébergement visées par cette loi. Nous suggérons le terme « résidences pour personnes âgées ».

Nous réclamons que le gouvernement révise l'article 1974 du Code civil du Québec afin de réduire l'avis de la résiliation du bail à un mois pour les personnes qui doivent déménager dans un autre milieu de vie en raison de leurs conditions de santé.

Nous recommandons que la loi prescrive que lorsqu'une personne âgée doit résilier son bail parce qu'elle est admise dans un CHSLD ou une résidence pour personnes âgées, avec un certificat médical, le délai est d'un mois et qu'en cas de doute ce soit le propriétaire qui ait à faire la preuve qu'elle n'a pas rempli les conditions justifiant ce délai.

Nous revendiquons que le prix du loyer soit clairement séparé du prix des services et que soient prises des mesures pour s'assurer que les gens n'aient pas à payer des services qui ne sont pas dispensés et qu'ils ne reçoivent pas non plus.

Comme le gouvernement ferme de plus en plus de places en CHSLD pour diriger les personnes en perte d'autonomie vers les ressources intermédiaires, nous demandons que la déduction gouvernementale visant à compenser la charge de double loyer s'y applique aussi.

À propos des fermetures ou évictions, comme le délai légal pour aviser les locataires est de six mois, le défaut d'un propriétaire de s'y conformer devrait constituer un geste illégal et le gouvernement devrait sévir sans exiger que les locataires en perte d'autonomie se rendent un à un devant le tribunal pour y plaider leur cause.

Lorsque le logement est reloué en dedans du délai il faut prévoir une obligation pour le propriétaire d'aviser, par écrit, la personne âgée et de lui rembourser les sommes ainsi payées en trop.

Il nous apparaît que dans tout ce processus, le législateur devrait avoir la préoccupation constante de tout faire pour éviter de judiciaireiser le processus.

Et finalement, même si tout notre argumentaire porte sur les personnes âgées qui sont admises en CHSLD ou en résidences pour personnes âgées, nous précisons que toutes nos revendications doivent aussi s'appliquer pour les personnes âgées ou non qui font face à une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel.

ANNEXE 1

EXTRAITS DU MÉMOIRE DÉPOSÉ PAR LE REGROUPEMENT PROVINCIAL DES COMITÉS DES USAGERS (RPCU) LORS DE LA COMMISSION PARLEMENTAIRE SUR LE PROJET DE LOI 16

LE BAIL – AUGMENTATION DU BAIL ET DU COÛT DES SERVICES

a) Les coûts

L'article 7 du projet de loi modifie l'article 346.0.1 de la LSSSS, qui se lit ainsi : « Aux fins de la présente loi, est une résidence pour personnes âgées [...] Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode. »

Le RPCU s'interroge sur le fait que « le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode ». Tous les coûts relatifs au loyer ou aux services devraient être clairement indiqués dans un contrat de location ou dans un bail. Trop vague, imprécise, l'expression « payé suivant un autre mode » ouvre la porte à des abus.

b) Un langage clair

Le RPCU estime que le bail ou le contrat de location devrait être simple et facile d'utilisation, qu'il devrait utiliser un langage clair (plain langage) pour qu'une personne âgée, ou son représentant puisse facilement le comprendre.

Le Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence pour personnes âgées prévoit que le bail de la Régie du logement et son annexe, pour personne âgée ou handicapée, seront dorénavant obligatoires.

Au fait, les parlementaires ont-ils déjà vu et consulté cette annexe? Le RPCU souhaite attirer leur attention sur le bail et l'annexe, considérant qu'ils sont difficilement compréhensibles pour une simple personne. Le bail et l'annexe devraient ne faire qu'un seul et unique document, d'autant plus simplifié, pour que tous le comprennent et puissent le signer en toute connaissance de cause.

c) Mais que signe-t-on, au fait?

Le Regroupement provincial des comités des usagers s'interroge sur ce que la personne âgée signe. S'agit-il d'un bail? D'un bail incluant des services? S'agit-il d'annexes séparées?

d) Un bail long de 18 pieds – c’est tout un bail!

Le bail, qui comporte huit pages, d’une longueur de dix-huit (18) pieds est divisé en neuf sections, soit :

- Bail entre les parties
- Description et désignation du logement
- Durée
- Loyer
- Services et conditions
- Restrictions
- Avis
- Signatures
- Avis de résidence familiale

e) L’annexe

L’annexe au bail comporte six pages et présente dix services offerts. La première page contient une description détaillée du logement et des accessoires, sur deux colonnes, soit :

- vingt cases à cocher si le logement comporte des accessoires.

Les cinq autres pages contiennent trois colonnes :

- une colonne à cocher si inclus dans le loyer;
- une colonne pour le loyer supplémentaire à être remplie en dollars (mois, semaine ou autre);
- une colonne à cocher pour d’autres services que le propriétaire s’engage à offrir (souvent payables à chaque utilisation), mais non tarifée.

f) La liste des services

Il y a dix services identifiés dans l’annexe, en plus des sous catégories :

- activités religieuses;
- buanderie (salle de lavage, service de buanderie);
- entretien ménager (ménage dans l’appartement);
- loisirs et activités sociales (espaces communs à l’intérieur, espaces communs à l’extérieur);
- médicaments;
- sécurité;
- services alimentaires (repas offerts, heures des repas, choix de menu, collations, endroit où sont servis les repas et collations, invités, crédit);
- services infirmiers et personnels;
- télévision;
- transport.

Bref, en tout, l'on compte :

- **105** cases possibles à cocher;
- **36** lignes à remplir pour indiquer le montant d'argent pour le loyer supplémentaire qui peut être facturé au mois, à la semaine ou autre [sic]. Autre? (À la journée? À l'heure?);
- **34** quatre cases (sans qu'aucun tarif ne soit indiqué) dans la colonne « Autres services souvent payables à chaque utilisation ». Au fait, les autres services payables à chaque utilisation feront-ils l'objet d'une autre annexe? Si oui, sous quelle forme? Nulle part il n'y a de sous-sections pour connaître le supplément à payer pour chacune des catégories.

Comment peut-on s'y retrouver lorsque le bail fait 18 pieds de long? Surtout dans le cas d'une clientèle vulnérable alors que les familles et les proches aidants font pour le mieux, et cela, au-delà de leurs occupations quotidiennes. Comment peut-on savoir ce que coûteront les services s'ils ne sont pas tarifés? Un simple exemple suffit au commun des mortels pour comprendre : l'on connaît les tarifs applicables pour les interurbains et l'on choisit alors, selon son budget, de téléphoner ou de ne pas téléphoner. Pourquoi ce simple principe n'est-il pas valable lorsqu'il s'agit de résidences pour personnes âgées?

Le projet de loi 22 devrait permettre maintenant de mettre fin à un bail lorsqu'une personne âgée va en CHSLD. Il faudrait s'assurer que les mêmes prévisions s'appliquent aussi pour une résidence privée.

Le Regroupement provincial des comités des usagers souhaite que le bail et ses annexes soient revus et simplifiés, et qu'un langage clair soit utilisé au lieu d'une phraséologie de la bureaucratie s'apparentant au jargon juridique. À priori, un guide d'utilisation, facile à comprendre et de présentation conviviale, devrait au moins être disponible.

Il faut, de plus, qu'une autorité compétente puisse régir les baux et annexes, et le RPCU propose que la Régie du logement soit cette autorité, laquelle devra développer une expertise en ce qui a trait aux services inclus dans le bail. Les augmentations de coûts des services devraient être justifiées par le propriétaire de la même façon que les augmentations de loyer.



AREQ #29676
CSQ D12272