



Résidences privées pour aînés (RPA) Guide pratique

Avril 2021



Pour mettre fin aux hausses de loyers abusives!
Et pour que les droits des locataires soient
enfin respectés!



Association québécoise
des retraité(e)s des secteurs
public et parapublic



Faits intéressants :

▶ Au Québec, il y a plus de **1 745** RPA.

▶ Plus de **131 000** retraités y habitent.

▶ **18 %** des **75 ans** et plus résident dans une RPA.

▶ Le loyer moyen est de **1 844 \$ par mois**, mais il peut grimper **jusqu'à 3 500 \$** sans les services personnalisés.

▶ Le loyer **dépasse** généralement le seuil d'abordabilité de **30 %**.

▶ Dans certains cas, le loyer **dépasse même le revenu**.

De plus :

- ▶ Certains propriétaires de RPA ont profité du prétexte de la pandémie pour imposer des hausses de loyers complètement abusives et ont refusé de rembourser les résidents pour les services qui n'ont pas été offerts durant cette période.
- ▶ Le gouvernement du Québec a accordé une aide d'urgence de 133 millions de dollars aux résidences pour aînés ou personnes vulnérables pour que les propriétaires puissent faire face à de nouveaux défis liés à la COVID-19.
- ▶ Le lobbyisme fait par les propriétaires de RPA (RQRA) est très puissant. En raison du manque de places dans les CHSLD et du délestage opéré dans le réseau de la santé, les RPA répondent à des besoins gouvernementaux et disposent d'un très grand levier d'action quand ils interpellent les différents ministères.

L'AQRP propose **cinq mesures** pour **mettre fin** une fois pour toutes aux hausses de **loyers abusives** :



- 1** Prévoir la possibilité de mener une action collective, y compris par l'intermédiaire des associations de défense des droits des aînés.
- 2** Prévoir une section consacrée aux problèmes spécifiques aux RPA au Tribunal administratif du logement (TAL).
- 3** Établir qu'une décision rendue au TAL concernant les RPA, sur un sujet qui concerne la majorité des résidents de l'immeuble, soit applicable à tous les résidents qui ont des clauses ou des augmentations similaires.
- 4** Que le ministère de la Santé et des Services sociaux établisse une grille tarifaire des services avec des prix plafonds ou un système de contrôle de l'indexation du coût de ces services.
- 5** Que les RPA soient exclues des dispositions prévues à l'article 1955 du Code civil du Québec (impossibilité de refuser une hausse de loyer si l'immeuble est nouvellement construit depuis moins de cinq ans ou s'il a changé d'affectation il y a moins de cinq ans).

Ces revendications sont notamment avancées et soutenues par Marie-Annick Grégoire, professeure à la Faculté de droit de l'Université de Montréal.





Comment refuser une augmentation de loyer ?

L'avis d'augmentation

Pour augmenter le loyer ou pour apporter toute autre modification au bail, un locateur (ou propriétaire) est tenu, par la loi, d'adresser un [avis de modification](#) au locataire. Cet avis doit lui être transmis sous la forme écrite dans un délai de trois à six mois avant la fin du bail.

- Si vous souhaitez demeurer locataire dans l'immeuble, mais que vous n'êtes pas d'accord avec l'augmentation du loyer, vous devez en aviser le locateur au cours du mois suivant la réception de l'avis de modification. À défaut de ne pas aviser le locateur dans ce délai prescrit, vous êtes réputé avoir accepté l'augmentation du loyer.
- Si l'immeuble dans lequel vous détenez un bail a été construit il y a moins de cinq ans (ou si l'affectation de l'immeuble a été changée il y a moins de cinq ans), vous ne pouvez pas refuser une modification. Vous pouvez soit, quitter les lieux (à la fin de votre bail en cours), ou reconduire le bail avec les modifications apportées par le propriétaire.

Les recours du propriétaire

Dans le mois qui fait suite à votre refus, le propriétaire peut choisir de s'adresser au TAL qui se prononcera sur le litige. Celui-ci tiendra compte des dépenses du propriétaire, telles que :

- Les taxes municipales et scolaires ;
- Les primes d'assurance ;
- Les frais d'électricité, de gaz ou de mazout ;
- Les dépenses d'entretien ;
- Les frais de service ;
- Les frais de gestion ;
- Les travaux majeurs qui affectent directement le locataire (n'incluent pas les rénovations d'une autre unité dans le même immeuble).

Lorsque le TAL fixe le prix d'un loyer, autant le locataire que le locateur sont liés par cette décision.

Le locateur peut également tenter de négocier avec vous une augmentation de loyer raisonnable et équitable pour les deux parties :

- [Formulaire pour s'entendre sur le loyer ;](#)
- [Outil de calcul.](#)

Si le locateur n'introduit pas de demande auprès du TAL dans le mois suivant la réception de votre avis, le bail sera reconduit aux mêmes conditions que votre bail actuel.





Demande conjointe

Les pressions effectuées par les associations et les efforts accomplis par plusieurs résidents ont récemment permis de faire progresser certaines de ces revendications.

Adoption du projet de loi 67 : demander une réduction

D'abord, grâce à l'adoption du projet de loi 67, il est maintenant possible de faire des demandes conjointes au TAL. Ainsi, les résidents pourront dorénavant profiter des recours intentés par les autres locataires d'une même résidence.

Les demandes conjointes pourront être faites dans deux situations :

- Pour des services qui n'ont pas été rendus;
- Pour contester les clauses illégales contenues dans leur bail.

Le juge aura également le pouvoir d'inclure tous les autres locataires de la résidence dans la démarche s'il « constate que les droits ou les intérêts d'autres locataires de la résidence sont susceptibles d'être affectés ».

Services non rendus

Jugement du TAL concernant les services non rendus

Le [jugement du TAL prononcé le 25 mars 2021](#) attribue une diminution de loyer à un locataire d'une résidence RPA, pour perte de services durant la période d'urgence sanitaire. Le locataire demandait une réduction de son loyer pour la perte ou la diminution de services de loisirs depuis le 1^{er} avril 2020. Le juge a accordé une diminution de loyer de 30 \$ par mois pour les trois premiers mois (avril à juin 2020), et de 15 \$ par mois à compter de juillet 2020, jusqu'à ce que tous les services de loisir soient rétablis.

Les locataires peuvent donc maintenant s'adresser au TAL pour demander une diminution de loyer pour les services qui n'ont pas été rendus. Cette diminution (proportionnelle aux services disponibles non reçus) sera en vigueur jusqu'à ce que la problématique soit résolue. Une fois que tous les services seront rétablis, le propriétaire aura droit au plein loyer prévu au bail.



Comment déposer une demande au **Tribunal administratif du logement** ?



Pour demander une réduction de loyer en raison d'un manquement de votre locateur (pour services non rendus par exemple), vous devez remplir le formulaire suivant : [Formulaire de demande du TAL](#) et/ou [Formulaire pour une demande conjointe](#) (doit être signé par tous les locateurs qui se joignent à la demande).

Ensuite :

- 1** Envoyer votre demande au TAL - 3 possibilités : [En ligne](#) / [Par courrier](#) / [En personne](#)
- 2** Notifier votre demande au propriétaire de la RPA. La réception de la demande doit être prouvée. Il est donc conseillé d'utiliser le service de courrier recommandé, d'un huissier ou d'un accusé de réception.
- 3** Cette preuve de réception ainsi qu'une liste de pièces/preuves au soutien à demande doivent être déposées au TAL dans les 45 jours suivant le dépôt de votre demande.
- 4** Un avis d'audition est envoyé aux parties par le TAL indiquant la date, l'heure et l'endroit où aura lieu l'audition.

Il est possible de se faire représenter par un avocat ou une autre personne. Dans ce dernier cas, un mandat écrit doit être envoyé au TAL avant la date de l'audience. Ce mandat doit indiquer les raisons pour lesquelles vous ne pouvez pas être présent à l'audition, le nom, l'adresse ainsi que le lien de parenté que cette personne a avec vous. Cette personne doit vous représenter gratuitement.

- 5** Lors de l'audition, les parties présentent leurs preuves et leurs témoins, en commençant par le demandeur. Le juge entend ensuite les plaidoiries des parties et rend son jugement selon la preuve présentée par les parties.

Pour en savoir plus sur les démarches à effectuer et les coûts reliés à ces démarches :

[TAL : Dépôt d'une demande](#) 



Crédit d'impôt pour **maintien** à domicile

Le crédit pour maintien à domicile des aînés est un crédit d'impôt remboursable du Québec qui vise à soutenir financièrement les aînés pour qu'ils demeurent dans leur milieu de vie, le plus longtemps possible.

Pour qui?

Pour les personnes âgées de 70 ans et plus, résidant au Québec, qui se procurent des services de soutien à domicile auprès d'une entreprise ou auprès de leurs propres employés.

Montant de crédit d'impôt

Il équivaut à 35 % des dépenses engendrées pour des services de maintien à domicile admissibles.

- Pour une personne autonome : le crédit d'impôt maximal est de 6 825 \$ par année.
- Pour une personne considérée non autonome : le crédit d'impôt ne peut donc pas dépasser 8 925 \$.
- Pour les couples : le montant maximal du crédit d'impôt est de 13 650 \$. Ce nombre varie si une personne ou les deux personnes du couple sont considérées comme étant non autonomes.

Les services admissibles

Services admissibles inclus dans votre loyer : si votre annexe au bail indique que votre loyer mensuel inclut un ou plusieurs des services suivants, ces derniers donnent droit au crédit :

- Service de buanderie offert au moins une fois par semaine;
- Service d'entretien ménager offert au moins une fois par deux semaines ;
- Service alimentaire offert à raison d'un, de deux ou de trois repas par jour, sept jours par semaine ;



- Service de soins infirmiers offert dans la résidence au moins trois heures par jour, sept jours par semaine ;
- Service de soins personnels offert dans la résidence au moins sept heures par jour, sept jours par semaine.

Services admissibles non inclus dans votre loyer : certains services de maintien à domicile qui ne sont pas inclus dans votre loyer pourraient vous donner droit au crédit d'impôt.

Ces services admissibles sont ceux que vous payez à chaque utilisation ou en vertu d'un contrat. Ils doivent être rendus par une personne qui n'est ni votre conjoint ni une personne à charge.

Ils peuvent être rendus par une entreprise (par exemple, un travailleur autonome, un organisme coopératif ou une entreprise d'économie sociale) ou par une personne que vous employez et qui vous remet une facture.

Seul le coût des services donne droit au crédit d'impôt. La valeur des fournitures nécessaires pour rendre les services n'est pas comprise.

Pour en savoir plus et pour connaître tous les services accessibles :
Revenu Québec : [Crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés](#) 

Comment remplir la demande ?

Deux façons de procéder :

- Lors de la déclaration de revenus, en remplissant [l'annexe J](#);
- Demande par anticipation. Pour ce faire, il est nécessaire de remplir un [formulaire de demande de versements anticipés](#) ou d'utiliser le service en ligne (via [Mon dossier pour les citoyens](#)).

Dans les deux cas, le montant versé sera le même. Pour les couples résidant ensemble où les deux conjoints ou conjointes ont droit au crédit d'impôt, la demande doit être faite par une seule des deux personnes, pour le couple.

Pour en savoir plus

Modification de bail

Éducaloi : [Le renouvellement de bail et la hausse de loyer](#)

Logis Québec : [Le blogue d'informations pratiques sur l'immobilier au Québec](#)

Blogue de l'AQRP : [Comment refuser une augmentation de loyer](#)

Résiliation de bail

Éducaloi : [La résiliation de bail par un locataire](#)

Logis Québec : [Les solutions pour quitter son logement avant la fin du bail](#)

Obligations en cours de bail

Éducaloi : [Les obligations du propriétaire](#)

Éducaloi : [Les obligations du locataire](#)

L'audition devant le TAL

Éducaloi : [L'audition devant le Tribunal administratif du logement](#)

Crédit d'impôt pour maintien à domicile

Revenu Québec : [Crédit d'impôt pour maintien à domicile](#)

Blogue de l'AQRP : [Connaissez-vous vraiment le crédit d'impôt pour maintien à domicile?](#)

Pour être accompagné dans vos démarches

Que ce soit dans un processus de plainte par rapport au système de santé ou dans une démarche relative au bail en RPA, les CAAP sont mandatés pour informer, assister et accompagner. L'assistance et l'accompagnement offerts sont personnalisés, gratuits, confidentiels et visent à répondre à vos besoins.

Pour joindre la Fédération des CAAP : **1 877-767-2227**

Pour en savoir plus : [CAAP sur le bail](#)





Association québécoise
des retraité(e)s des secteurs
public et parapublic

5400, boul. des Galeries, bureau 111
Québec (Québec) G2K 2B4

Téléphone : **418 683-2288**

Sans frais : **1 800 653-2747**

Télécopieur : 418 683-9567

info@aqrp.ca • www.aqrp.ca



Résidences privées pour aînés : **Guide pratique**