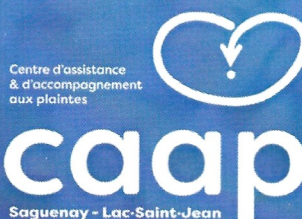


Les résidences privées pour
aînés plus que de simples
entreprises de location
résidentielle

PRÉSENTÉ PAR



Cette présentation vise à vous donner de
l'information générale. Elle ne constitue pas un
avis ou une information juridique.

En cas de besoin juridique:
Barreau du Québec: 1-844-954-3411
ou
Centre de justice de proximité SLSJ: 418-412-7722

Présentation

- ✓ Qui sommes nous?
- ✓ Le bail et les services
- ✓ Augmentation de loyer et modification au bail
- ✓ Quitter la résidence avant la fin du bail
- ✓ Décès du locataire
- ✓ Demande conjointe
- ✓ Certification et Plaintes
- ✓ Documents utiles



Nos secteurs d'intervention



Santé



Milieu d'hébergement



Services sociaux

✓ Qui sommes-nous

- Organisme à but non-lucratif du réseau communautaire
- Organisme à vocation régionale indépendant et autonome
- Dirigé par un conseil d'administration
- Apporte : Information, aide, assistance et soutien dans deux secteurs :
 - Droits des usagers en santé et services sociaux (articles 76.6-76.7 LSSS)
 - Droit du logement des résidents en résidence privée pour aînés (CAAP SUR LE BAIL) (Convention avec le MAMH depuis 2019)

Centre d'assistance
& d'accompagnement
aux plaintes

caap
Saguenay - Lac-Saint-Jean



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

CAAP SUR LE BAIL
Informier. Aider. Accompagner.

Un problème avec le BAIL de votre résidence ?

Le CAAP peut vous aider !

418-662-6774
info@plaintesante.ca

CAAP sur le BAIL
Un service de soutien personnalisé pour vous aider à trouver une solution à votre problème de bail en résidence pour aînés

Service individuel
- pour le résident
et son proche
aidant

Service collectif
- Demande conjointe
- Séance
d'information




Notre modèle d'intervention

Comprendre la situation dans son ensemble.
Dégager les enjeux et les axes de résolution de problème

Assurer un service de proximité par une présence physique et par un soutien visant à faciliter l'utilisation des technologies de communication

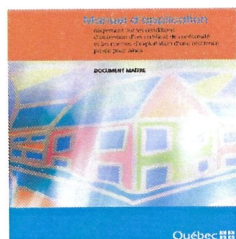
Favoriser l'autonomie et le pouvoir d'agir des personnes aînées

Maîtriser les différents processus et procédures en lien avec les démarches à exercer. Rédiger les documents qui seront nécessaires

Faciliter les ententes hors cours, selon le choix des personnes aînées que nous accompagnons

Collaborer avec les partenaires institutionnels et communautaires lors de situations complexes

Les résidences privées pour aînés: plusieurs législations



Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Saguenay-
Lac-Saint-Jean

Québec



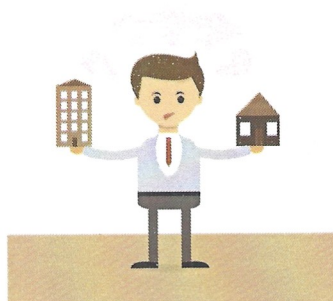
Tribunal administratif
du logement

Québec



Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Saguenay-
Lac-Saint-Jean

Québec



Portrait régional des résidences privées pour aînés

En 2022 on comptait approximativement 5130 unités
locatives réparties dans 83 RPA au Saguenay-Lac-St-Jean

- 39 RPA dans le secteur Saguenay / • 44 RPA dans le secteur Lac-Saint-Jean
 - 14 RPA hébergent plus de 100 personnes
- 14 RPA ont également des places ressources intermédiaires accrédités
 - 30 % sont de type sans but lucratif

Différences entre RPA et RI

Qu'est-ce qu'une RPA?



Démystifions les types d'hébergement pour personnes âgées

RPA

RI

Ce sont des résidences privées certifiées par un CISSS ou un CIUSSS. Leur clientèle cible : des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes. En plus de votre studio ou de votre appartement, les RPA vous proposeront différents services ou commodités : repas, loisirs, surveillance, soins infirmiers, etc.). Pour y habiter, vous devrez signer un bail, comme pour un appartement. **Vous payerez donc votre logis et les services que vous aurez sélectionnés en fonction de votre contrat (bail).**

Qu'est-ce qu'une RI?

Les ressources intermédiaires sont gérées par des particuliers, mais sont reliées au système public. Ces places sont reconnues, réservées et sous contrat avec un CISSS ou CIUSSS. Elles sont destinées aux personnes ayant une perte d'autonomie légère à modérée. C'est à partir de l'évaluation de vos besoins faite par le CISSS ou le CIUSSS que vous obtiendrez une place en RI. **Ici, pas de bail à signer! Vous aurez à verser une contribution pour votre hébergement fixée selon la RAMQ en vertu de certains critères.**

✔ Le bail et les services

En cas de conflit, nous sommes là pour vous accompagner tout au long du processus de négociation.

Principales obligations du propriétaire



État du logement

Fournir un logement en bon état



Entretien

Entretien et réparer le logement



Documents

Remettre au locataire une copie de tous les documents importants.



Services adéquats

Maintenir la qualité des services offerts



Milieu agréable

Procurer un milieu de vie paisible



Loyer

Payer le loyer selon l'entente établie



Entretien

Maintenir le logement en bon état de propreté



Avertir

Signaler au propriétaire toute défectuosité ou détérioration importante



Lors du départ

Remettre le logement dans l'état dans lequel il l'a reçu



Milieu agréable

Ne pas troubler la paix des autres locataires

Principales obligations du locataire

Le Bail

Le bail se compose de 3 documents qui forme un tout:

- ✓ *Le formulaire de bail de logement
- ✓ *L'annexe 6
- ✓ *Le règlement de la résidence
 - ✓ Le code d'éthique
 - ✓ Le document (guide) d'accueil

*Normalement, il est dans l'obligation du propriétaire de la résidence d'utiliser le formulaire de bail disponible auprès du Tribunal administratif du logement.

(Article 13 du Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés)



Tribunal administratif
du logement
Québec



Les services au bail

Annexe 6

Services additionnels offerts par le propriétaire, par exemple :

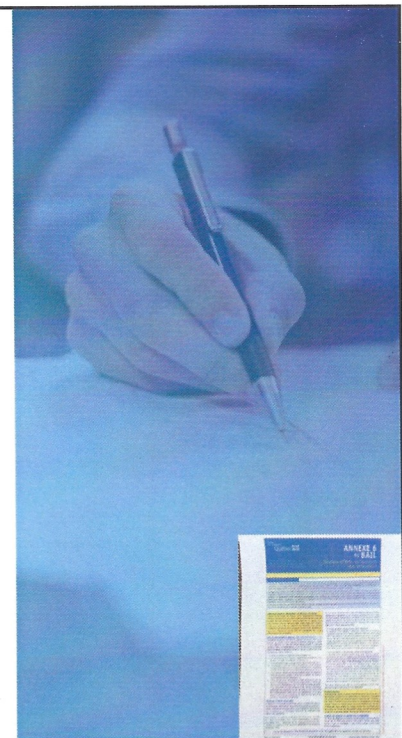
- Soins infirmiers
- Service de repas
- Aide domestique

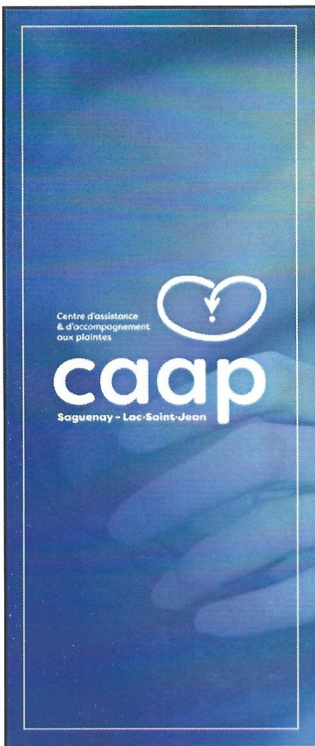
Le bail doit être accompagné de l'**annexe 6**.

Cette annexe doit indiquer le **coût réel** qui se rapporte à chacun des services.

- Le propriétaire a l'obligation de maintenir les services qui y apparaissent.
- Ces services sont maintenus aux coûts indiqués dans l'annexe pour la durée du bail.
- Des services additionnels à ceux inscrits peuvent être offerts au locataire (services à la carte).

❖ À cet effet, avant la conclusion du bail, une liste de ces services et de leurs coûts doit avoir été remise au locataire.





Augmentation de loyer et modification au bail

En principe, à la fin du bail de logement, celui-ci se renouvelle **automatiquement et aux mêmes conditions.**

Par contre, si le propriétaire veut faire des modifications aux conditions de bail, il doit en aviser **par écrit** le résident dans les délais prescrits.

Il peut vouloir, par exemple:

- Augmenter le loyer
- Modifier les prix de services offerts dans l'annexe 6
- Transformer un logement « fumeur » en logement non « fumeur »...



Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail
(art. 1942 et 1943 C.C.Q.)

Avis à _____
(Nom du locataire)

Je vous envoie l'avis de _____
(Date de l'avis)

Montant du loyer (cocher la case appropriée)

Votre loyer actuel de _____ \$ sera augmenté de _____ \$ (Indiquez le montant de l'augmentation)
OU
 Votre loyer actuel de _____ \$ sera augmenté de _____ % (Indiquez le pourcentage de l'augmentation)
OU
 Votre loyer de base sera de _____ \$ (Savoir: actuellement votre avis est une demande de fixation ou de révision de votre loyer)

Durée du bail

Votre bail sera renouvelé de _____ à _____
(Date) (Date)

Autre(s) modification(s) (Indiquez les changements proposés, p. ex., garage, climatisé)

Avis au locataire: SI VOUS RENUSÉ à ou ne modifiez pas ou SI VOUS DÉMÉNAGEZ à la fin de votre bail, VOUS DEVEZ RÉPONDRE à cet avis dans le MOIS de la réception, même si votre bail n'est pas renouvelé aux mêmes conditions.

N° de réception: _____

Accusé de réception, si l'avis est remis au locataire en mains propres

Je soussigné(e) _____
(Nom) (Prénom)

Le locataire devra toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locataire (recopie, accusé de réception, facture envoyée et même, jusqu'à la confirmation de l'absence d'un courriel, l'accompagnement au bail final écrit). Il devra remettre la preuve de la transmission.

Pour répondre à cet avis, le locataire peut utiliser le modèle de réponse proposé par la Régie du logement et qui peut être obtenu sur son site Web (www.régie.org) ou, s'il est dans un bureau, via par la poste.

Le locataire qui reçoit cet avis a le choix de trois réponses :

1. **Accepter** le renouvellement du bail avec ses modifications.
2. **Refuser** la modification, en avisant le propriétaire et de **renouveler** son bail.
3. **Ne pas renouveler** son bail et/ou questionner le propriétaire à la fin du bail.

Si le bail existant que le locataire est avisé dans une copie écrite d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un formulaire consulté au droit d'habitation est changé depuis cinq ans au moins, le refus de toute modification oblige le locataire à démissionner à la fin de son bail (art. 1943 C.C.Q.).

(Date) (Signature)

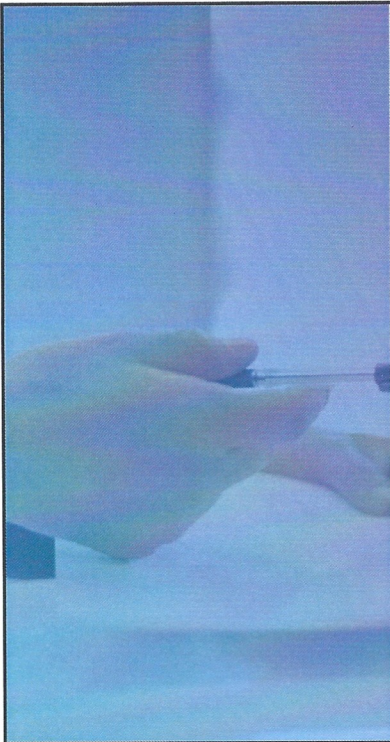
Pour faciliter la négociation d'une entente sur l'augmentation de loyer, la Régie recommande l'utilisation de son formulaire **Comment s'entendre sur le loyer**, accompagné des factures et comptes publiant le montant d'augmentation proposé. Ce formulaire est disponible dans tous les bureaux de la Régie et sur son site Web (www.régie.org) dans un version interactive.

Demande de fixation de loyer auprès de la Régie de logement

Si le locataire refuse l'augmentation ou les modifications proposées, le locataire peut, dans le mois de la réception de ce refus, s'adresser à la Régie du logement pour faire avec le propriétaire sur la modification du bail. Le locataire et le propriétaire doivent alors respecter la procédure de médiation prescrite par la Régie. Si le locataire ne s'adresse pas à la Régie, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions.

Bail de	Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1943 et 1947 C.C.Q.)		
	1 ^{er} étape Avis du locateur	2 ^e étape Réponse du locataire	3 ^e étape Demande à la Régie de logement par le locataire
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin de bail	2 mois à compter de la réception de l'avis de modification	1 mois à compter de la réception du refus du locateur. Sinon, le bail est renouvelé de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin de bail	Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	
Bail à durée indéterminée	Entre 15 et 22 jours avant la fin de bail à durée fixe ou avant la modification proposée sur le bail et à durée indéterminée		

Sur demande, voir le site Web de la Régie du logement (www.régie.org).



Le propriétaire m'envoie un avis, que faire ?

1. Aviser le propriétaire que j'**accepte** les modifications
2. Aviser le propriétaire que je **refuse** les modifications mais que je renouvelle mon bail
3. Aviser le propriétaire que je refuse les modifications et que je **quitte** le logement

*** Attention, une fois l'avis reçu, le résident dispose de **30 jours** pour répondre au propriétaire. Si vous ne répondez pas dans les délais prévus, par écrit, ce sera comme si vous aviez accepté les nouvelles conditions.

*** Il y a une exception au principe de refus, si votre logement est situé dans une COOP ou une nouvelle résidence ayant ouvert ses portes depuis moins de 5 ans et que cela est indiqué dans votre bail, aucune

19

En cas de refus, le propriétaire NE PEUT PAS vous expulser!

IL EST IMPORTANT D'ENVOYER VOTRE RÉPONSE!

NE PAS RÉPONDRE

=

ACCEPTER LES MODIFICATIONS AU BAIL

Réponse du locataire à l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail (art. 1945 C.c.Q.)

Avis à _____ (Nom du locateur ou du mandataire) _____ (Adresse du locateur ou du mandataire)

Adresse du logement bail: _____

En réponse à votre avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail, je vous informe que (choisissez une des trois réponses parmi les suivantes) :

J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.

Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.

Je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail.

Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir la section F de votre bail) (art. 1945 et 1955 C.c.Q.).

Jour Mois Année (Signature du locataire)

Accusé de réception, si la réponse est remise au locateur en mains propres
J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification d'une autre condition du bail, le :

Jour Mois Année (Signature du locateur ou du mandataire)

Le locataire devrait toujours conserver une copie et une preuve de transmission de l'avis donné au locateur (exemples : accusé de réception lorsque livré en mains propres, ou la confirmation de livraison d'un courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant la preuve de sa transmission).

Pour faciliter la négociation d'une entente sur l'augmentation de loyer, la Régie recommande l'utilisation de son formulaire **Comment s'entendre sur le loyer**, accompagné des factures et comptes justifiant le montant d'augmentation proposé. Ce formulaire est disponible dans tous les bureaux de la Régie et sur son site Web (<http://www.régie.org/RS-CB>) en version interactive.

Demande de fixation de loyer auprès de la Régie de logement

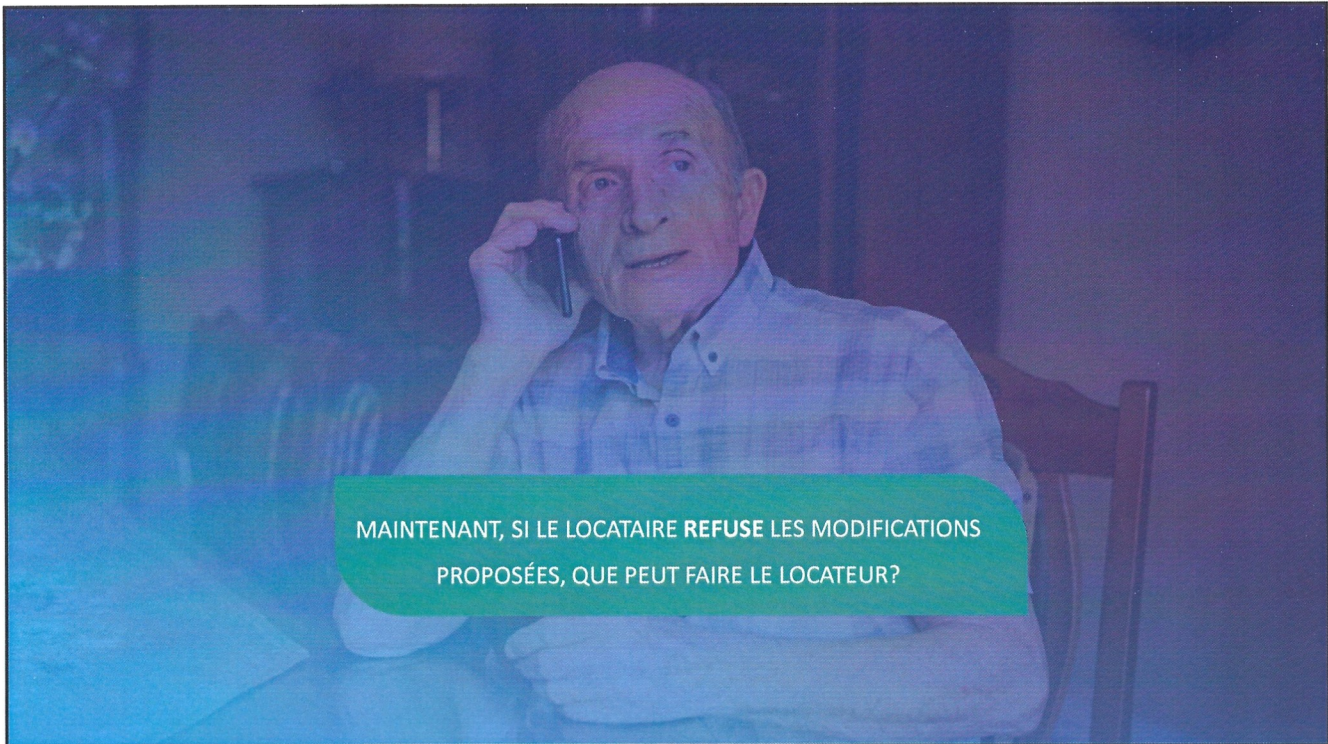
Si le locataire refuse l'augmentation ou les modifications proposées, le locateur peut, dans le mois de la réception de ce refus, s'adresser à la Régie de logement pour faire fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail. Le locataire et le locateur doivent alors respecter la décision du tribunal (nouveau loyer ou nouvelles conditions). Si le locateur ne s'adresse pas à la Régie, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions.

Les étapes de la modification du bail et les délais d'avis (art. 1942, 1945 et 1942 C.c.Q.)

	1 ^{er} étape Avis du locateur	2 ^e étape Réponse du locataire	3 ^e étape Demande à la Régie du logement par le locateur
Bail de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis de modification.	1 mois à compter de la réception du refus du locataire. Sinon, le bail est renouvelé de plein droit aux conditions antérieures.
Bail de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail	Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir accepté la modification.	
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée		
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée		

Des exceptions s'appliquent. Voir la section F de votre bail (art. 1955 C.c.Q.)

RNL 8101 (17-05)




Centre d'assistance
et d'accompagnement
aux plaintes

caap
Saguenay - Lac-Saint-Jean

1. Si le **locateur ne fait rien**, le bail sera renouvelé selon les conditions initiales sans les modifications proposées.
2. Le **locateur** peut s'adresser au Tribunal administratif du logement qui tranchera la question. Pour ce faire, il dispose des **30 jours suivant la réception de l'avis** de refus du locataire.
3. Le **locateur** peut aussi **négoier avec le locataire** pour trouver une entente à l'amiable.

22



✓ Quitter la résidence avant la fin du bail

Centre d'assistance
& d'accompagnement
aux plaintes



caap
Saguenay - Lac-Saint-Jean

Mettre fin au bail avant la fin, pourquoi ?

-  Handicap
-  Loyer modique
-  État de santé
 Nécessitant un hébergement dans :
 - un CHSLD
 - une ressource intermédiaire
 - une résidence privée pour aînés offrant plus de services
-  Situation de violence conjugale ou sexuelle

24

Comment faire ?

Les **trois étapes** à suivre pour quitter son logement en toute légalité :

1. Envoyer un avis écrit au propriétaire;
2. Accompagner l'avis d'une attestation;
3. Payer le loyer jusqu'à la fin du délai de l'avis.

Étape 1

Envoyer un avis écrit au propriétaire

La Tribunal administratif du logement propose encore une fois, sur son site, des modèles d'avis de résiliation de bail pour chaque situation.

L'avis doit mentionner, entre autres:

- L'intention de quitter le logement
- Les raisons du départ
- La date du départ
- La signature du locataire avec la date

Modèles d'avis

Avis de résiliation du bail suite à l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés

Le locataire a été admis dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés. Le bailant a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés. Le bailant a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés. Le bailant a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés.

Tableau des délais d'avis	
À moins que les parties n'aient convenu autrement, la résiliation du bail prend effet dans les délais suivants :	
Bail de 12 mois ou plus	2 mois après l'émission de l'avis
Bail de moins de 12 mois	1 mois après l'émission de l'avis
Bail à durée indéterminée	1 mois après l'émission de l'avis

Avis à

Nom du locataire: _____

Adresse des deux loyers: _____

Je soussigné(e) _____

en vertu de quoi je révoque le bail en cours pour le résident susvisé

L'avis a été avisé par écrit par le bailleur au locataire et par le locataire au bailleur.

L'avis a été avisé par écrit par le bailleur au locataire et par le locataire au bailleur.

Le bailant a présenté avec l'attestation et le certificat requis par la loi.

Mon bail prendra fin le _____

Je quitte mon logement le _____

Motif de la résiliation: _____

Le locataire a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés. Le bailant a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés.

Nom du bailleur: _____

Signature du bailleur: _____

MSJ 2123 (2-0-20)

Avis de résiliation du bail suite à l'attribution d'un logement à loyer modique

Le bailleur peut résilier le bail en vertu de son droit d'attribuer un logement à loyer modique, ou si un résident d'un logement à loyer modique a été admis dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés.

Tableau des délais d'avis	
À moins que les parties n'aient convenu autrement, la résiliation du bail prend effet dans les délais suivants :	
BAIL DE 12 MOIS DE PLUS	2 mois après l'émission de l'avis
BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE	1 mois après l'émission de l'avis

Avis à

Nom du propriétaire: _____

Adresse des deux loyers: _____

Le bailleur a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés. Le bailleur a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés.

Je soussigné(e) _____

en vertu de quoi je révoque le bail en cours parce qu'un résident a été admis dans un logement à loyer modique.

Je joins au présent avis l'attestation requise par la loi.

Mon bail prendra fin le _____

Je quitterai mon logement le _____

Motif de la résiliation: _____

Le locataire a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés. Le bailleur a été avisé par écrit de l'admission du locataire dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans une résidence privée pour aînés.

Nom du bailleur: _____

Signature du bailleur: _____

MSJ 2123 (2-0-20)

Étape 2

Accompagner l'avis d'une attestation

Si un résident doit déménager dans un autre lieu d'hébergement qui offre des soins d'assistance personnelles ou des soins infirmiers, il doit fournir :

- ✓ Une attestation qui prouve l'admission dans le lieu d'hébergement (ex : une attestation de la direction d'un CHSLD)
- ✓ Un certificat rempli par un professionnel de la santé et des services sociaux confirmant que la personne remplit les conditions d'admission

Dans d'autres cas, comme le déménagement dans un logement à loyer modique, le résident doit fournir :

- ✓ Une attestation prouvant que la personne doit être relogée (ex : une attestation de l'office municipale de l'habitation)

Étape 3

Payer le loyer jusqu'à la fin du délai de l'avis

Bail d'une durée d'un an	Bail d'une durée indéterminée ou de moins d'un an
Il doit payer le loyer des deux mois qui suivent l'envoi de <u>l'avis de résiliation</u>	Il doit payer un mois de loyer à la suite de l'envoi de l'avis
Il est résilié deux mois après l'envoi de l'avis	Il est résilié un mois après l'envoi de l'avis

Dans certains cas, la résiliation de bail pourrait prendre fin plus rapidement et/ou le paiement du loyer pourrait s'annuler :

- Si le résident et le propriétaire prennent une entente;
- Si le résident quitte et que le propriétaire reloue le logement avant que la résiliation de bail soit effective.



Et pour les services je dois les payer ?

En ce qui concerne les services qui se rattachent à la personne (annexe 6), lorsqu'un aîné décède ou envoie un avis écrit au propriétaire pour mettre fin au bail, dès qu'il a quitté la résidence, il n'a pas à payer pour des services qu'il ne reçoit plus.

☑ Le décès du locataire

La résiliation du bail

Si le résident vivait seul

Par qui : Un héritier ou un liquidateur

Quand : 6 mois maximum après le décès

Comment : Par le document « Avis en cas de décès »

Le bail prend fin deux mois après l'envoi de l'avis (sauf s'il y a une entente ou si le locateur reloue le logement)

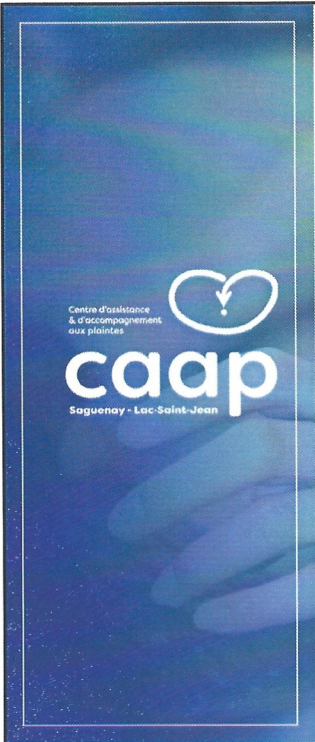
Si le résident vivait avec une autre personne qui veut demeurer dans le loyer

Comment : En avisant le locateur verbalement ou par écrit.

Quand : Dans les **deux mois** qui suivent le décès de son colocataire.

*Si après les deux mois de délai la personne n'effectue pas cette démarche, le liquidateur ou l'héritier dispose d'un mois pour résilier le bail en donnant un avis d'un mois au locateur.



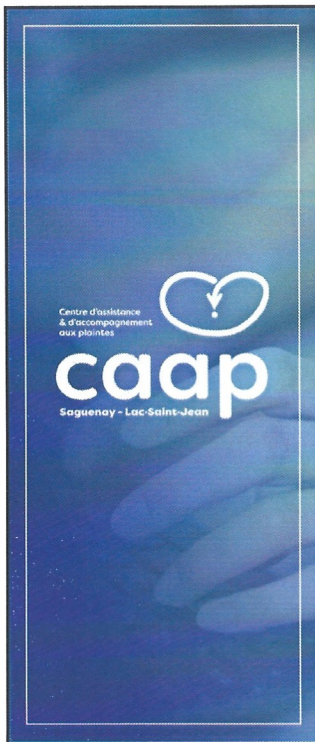


La demande conjointe

Deux locataires ou plus d'une même résidence privée pour aînés peuvent, en certaines circonstances, se regrouper pour introduire une demande conjointe devant le Tribunal administratif du logement. C'est possible lorsque la demande a pour seul objet :

- 1) d'obtenir une diminution de loyer fondée sur le défaut de la résidence de fournir un ou plusieurs mêmes services inclus au bail respectif de chacun des locataires signataires de la demande, notamment un service d'aide domestique, d'assistance personnelle, de loisirs, de repas, de sécurité, de soins ambulatoires ou de soins infirmiers;
- 2) de faire constater la nullité, pour un motif d'ordre public, de clauses dont l'effet est substantiellement le même et qui sont stipulées dans le bail de chacun des locataires signataires de la demande.

Pour plus de détails, [cliquez ici](#).



Quelle est la marche à suivre?

Demande conjointe

Formule de demande conjointe

ADRESSE DU LOGEMENT CONCERNÉ

IDENTIFICATION DES LOCATAIRES

OBJET DE LA DEMANDE

Signature

Demande conjointe - Annexe Locataires supplémentaires

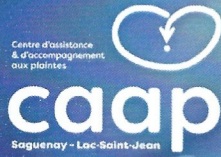
Formule de demande conjointe - Annexe Locataires supplémentaires

ADRESSE DU LOGEMENT CONCERNÉ

IDENTIFICATION DES LOCATAIRES (suite)

OBJET DE LA DEMANDE

Signature



Centre d'assistance & d'accompagnement aux plaignes

Saguenay - Lac-Saint-Jean

Des demandes de réduction de loyer en RPA désormais possibles

Il peut s'agir d'une diminution des services de loyers, par exemple, comme ça a été le cas dans bien des résidences privées pour ébluis, à cause des restrictions sanitaires imposées par la COVID-19.

Les RPA ont en effet dû réduire l'offre de services de loyers et la réponse, afin d'éviter de verser plusieurs personnes dans une même salle, sans possibilité de distanciation ou avec des risques de très grande proximité.

« Il faut être clair, il y a eu des fois qui allaient un peu plus loin pour demander des diminutions de loyer, étant donné que le RPA avait reçu beaucoup de lettres de résidents au gouvernement pour adapter les résidences au contexte des mesures sanitaires », a rapporté en entrevue Marjolaine Desrochers, porte-parole de Régénération des centres logement à travers la région de la Côte-de-la-Neige.

« Et puis, on fait évidemment de services offerts plus clairs par les résidents. On s'occupe, en fait, comprendre que les résidents choisissent les RPA pour cette raison-là, pour le milieu de vie », a ajouté M^{lle} Desrochers.

La semaine dernière, un résident qui s'était adressé individuellement au Tribunal administratif du logement a obtenu une partie de la diminution du loyer qu'il demandait, à cause de la réduction des services de loyers engendrés par la COVID-19. Depuis qu'il a déposé sa demande judiciaire, les demandes conjuguées sont permises.

Le Tribunal administratif du logement précise qu'une demande conjuguée en réduction de loyer doit aussi être notifiée à la RPA en question, avec les pièces à son soutien ou une liste des pièces qui peuvent être accessibles sur demande.

Le Tribunal administratif a rendu disponibles sur son site internet d'autres informations, ainsi que les formulaires requis.

Voilà un extrait du premier jugement

No dossier : 529247 31 20200715 0 No demande : 5016575 Page 5

[40] Aussi, la diminution de loyer est acceptée, mais pas à la hauteur de celle demandée.

[41] CONSIDÉRANT que la valeur des loyers qui font partie du bail ont été évaluée en regard de l'ensemble des accessoires, commodités et autres services fournis par la locataire;

[42] CONSIDÉRANT que la diminution de loyer doit être équilibrée et équitable;

[43] CONSIDÉRANT que le critère de l'usage n'est pas pris en compte dans l'évaluation de celle-ci;

[44] CONSIDÉRANT que la mise en demeure n'est pas le point de départ du présent recours, puisque la locataire a pleinement connaissance de la perte du service depuis sa survenance;

[45] CONSIDÉRANT que la locataire pourra demander le rétablissement du loyer en vertu du deuxième alinéa de l'article 1593 C.c.Q. lorsqu'elle aura remis au défendeur qui donne ouverture à la diminution de loyer;

[46] Vu ce qui précède, dans les circonstances exceptionnelles du dossier, le Tribunal estime juste et raisonnable de diminuer le loyer du locataire de 30 \$ par mois pour les mois d'avril, mai et juin 2020 et de 15 \$ par mois à compter de juillet 2020.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

[47] ACCUEILLE en partie la demande du locataire ;

[48] DIMINUE le loyer d'un montant total de 90 \$ pour les mois d'avril, mai et juin 2020;

[49] DIMINUE le loyer de 15 \$ par mois à compter de juillet 2020 ;

[50] CONDAMNE la locataire à payer au locataire la diminution de loyer ci-dessus et ses frais de justice de 76 \$ et de signification de 19,50 \$;

[51] REJETTE la demande quant au surplus

Suzanne Guévinant

Présences : le locataire
le mandataire du locateur
M^{re} Pierre-Claude Douvier-Lefebvre, avocat du locateur

Date de l'audience : 14 janvier 2021

Vous pouvez trouver le jugement complet au :
<http://t.soquij.ca/t2F9G>

Améliorer la qualité des services: NOTRE PRÉOCCUPATION!

Le régime d'examen des plaintes du réseau de la santé et des services sociaux, un recours indépendant et confidentiel.

Besoin d'être accompagné dans vos démarches?


Plusieurs possibilités s'offrent à vous :

- le Centre d'assistance et d'accompagnement aux citoyens de votre région (numéro sans frais 1 877 767-2227);
- le comité des usagers concerné;
- le commissaire aux plaintes et à la qualité des services de l'hébergement.

Vous pouvez aussi porter plainte ou signaler une situation qui nécessite aux plaignes et à la qualité des services, notamment si vous croyez qu'il s'agit d'une situation de maltraitance.

Québec.ca/plaintes-plaignes


Québec



Certification et plaintes

Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Saguenay - Lac-Saint-Jean

Québec



PROTECTEUR DU CITOYEN

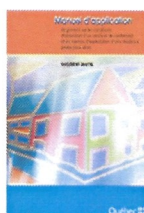
Loi sur les services de santé et les services sociaux (Chapitre S-4.2, r.5)

Règlements sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour personnes âgées

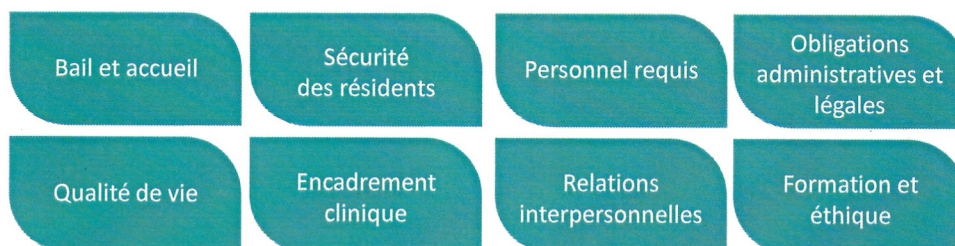
- Introduction d'un régime de certification : 2005
- Entrée en vigueur du premier règlement de certification : 1 février 2007

Au fil du temps il y a révision du règlement de certification

Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Saguenay-
Lac-Saint-Jean
Québec



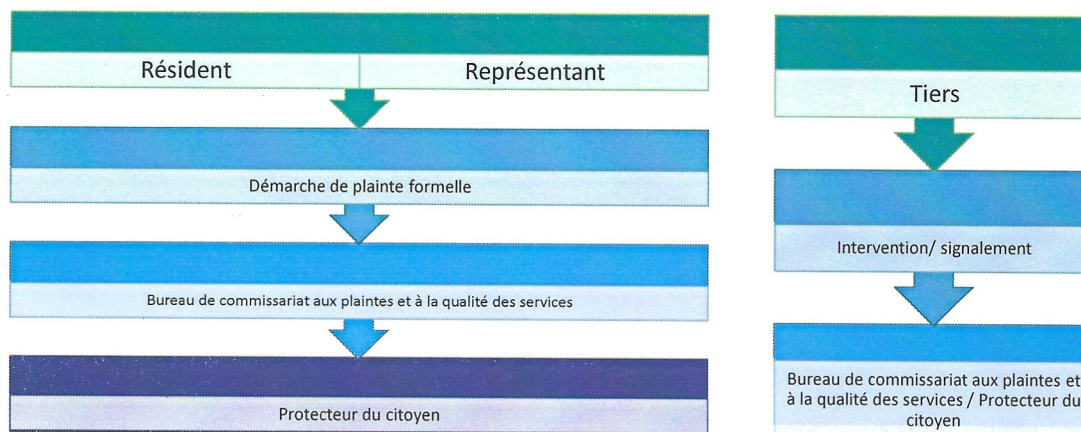
Normes et critères de certification



Quelques exemples...

- **Bail et accueil** : L'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit offrir et maintenir, pendant toute la durée du bail et sans augmentation de coût ni diminution d'intensité, l'ensemble des services qui sont prévus au bail et à son annexe.
- **Obligation administrative et légale** : L'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit permettre en tout temps aux professionnels de la santé ou des services sociaux choisis par les résidents de même qu'aux intervenants du réseau de la santé et des services sociaux d'avoir accès aux résidents, notamment pour procéder à l'évaluation de leurs besoins psychosociaux, au suivi de leur état de santé ou pour leur fournir des soins ou des services.
- **Qualité de vie** : L'exploitant d'une résidence privée pour aînés qui fournit des services de repas aux résidents doit offrir des menus variés conformes au Guide alimentaire canadien publié par Santé Canada et adaptés aux besoins nutritionnels particuliers des personnes âgées.

Plaintes et signalements



Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Saguenay-
La-Saint-Jean

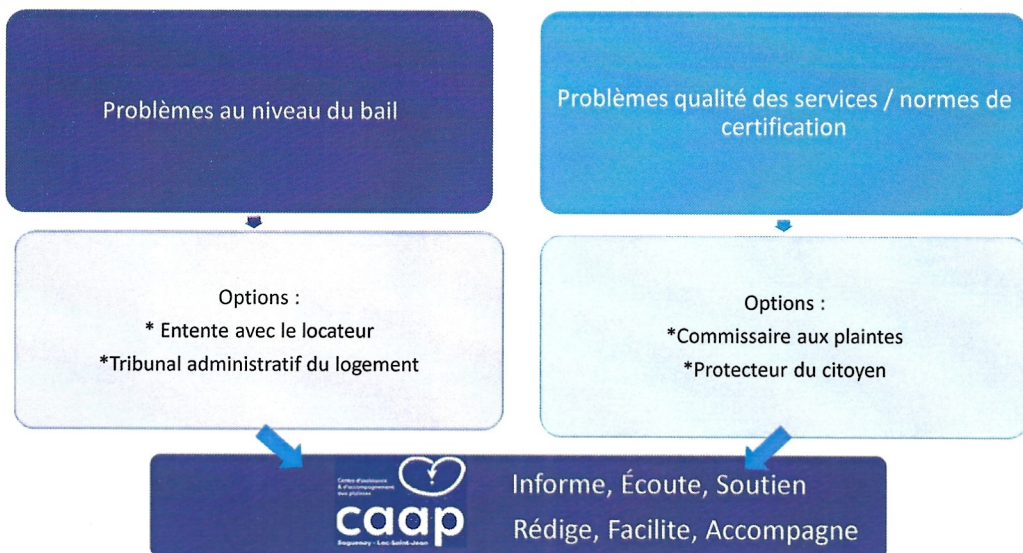
Québec



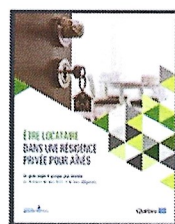
AP
PROTECTOR DU CITOYEN

caap

En résumé



✓ Documents utiles



Être locataire dans
une résidence
privée pour aînés



Signer un bail
dans une
résidence privée
pour aînés



Bien comprendre
le bail et sa portée



VOUS AVEZ DES QUESTIONS ET DES INSATISFACIONS FACE À UNE SITUATION?

LE CAAP VOUS ACCOMPAGNE

Prenons le temps d'en discuter :
1-877-767-2227 | 418 662-6774
info@plaintesante.ca

