

Outil : les bases du BAIL en RPA

De nombreuses personnes âgées vivent en RPA. Elles ont signé un bail qui implique des droits et des obligations. Dans une perspective de bienveillance de cette clientèle, il est important comme intervenant·e d'être sensibilisé·e sur les principaux enjeux rencontrés par ces personnes.

Cet outil est produit par le CAAP Capitale-Nationale en collaboration avec le CIUSSS de la Capitale-Nationale. Il s'adresse aux personnes qui interviennent auprès des résident·es.

Mise en garde

Les informations présentées dans ce document abordent les 4 situations les plus courantes.

Il s'agit d'informations générales et elles ne couvrent pas l'ensemble des droits et obligations des personnes vivant en RPA.



Avis de dépassement de services émis par la RPA

Les avis de dépassement de services émis par une RPA **ne constituent pas un motif pour modifier ou mettre fin à un bail de façon unilatérale.**

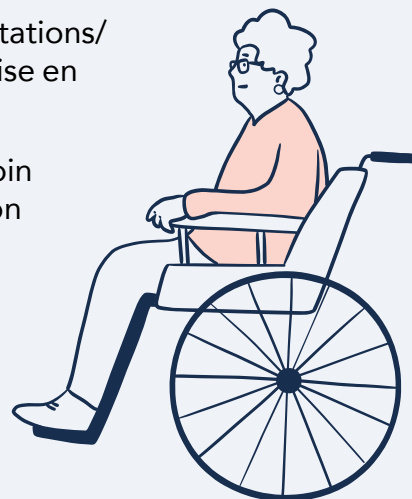
Ainsi, le rôle de la RPA est :

- D'aviser le CIUSSS lorsque l'état de santé d'un·e résident·e représente un risque pour sa sécurité ou nécessite des soins ou des services qui dépassent l'offre de la RPA. La recherche du consentement de l'usager par la RPA, afin de transmettre l'avis au CIUSSS, est recommandée

Le rôle du CIUSSS est :

- D'évaluer la situation soulevée par la RPA et de déterminer les orientations/interventions à réaliser pour répondre aux besoins du/de la résident·e (mise en place de services de soutien ou relocalisation lorsque nécessaire).
- De confirmer le dépassement de l'offre de service et au besoin soutenir le/la résident·e dans ses démarches en respectant son consentement.

Même si le CIUSSS confirme le dépassement de services, le seul recours de la RPA pour pouvoir résilier unilatéralement le bail est de s'adresser au TAL, où elle devra faire la preuve du dépassement. La RPA a l'obligation de maintenir les services prévus au bail tant que la situation n'est pas réglée.



Mécanisme du renouvellement du bail en RPA

Dans ce scénario, il s'agit d'un bail d'une durée fixe de 12 mois dans une RPA dont le logement a plus de 5 ans. Ne s'applique lorsqu'il s'agit de la location d'une chambre.

Étape A — La RPA doit envoyer un avis de modification du bail entre 3 et 6 mois avant la date de la fin du bail.

Si la RPA omet d'envoyer un avis de renouvellement durant cette période ou envoie son avis avant ou après le délai, le bail se renouvelle aux mêmes conditions que l'année en cours.

La RPA ne peut envoyer qu'un **seul avis par période de 12 mois**. Par exemple, un avis envoyé trop tôt ne peut donc pas être renvoyé quelques mois plus tard pour respecter les délais.

Étape B — Le/la locataire a un mois pour donner sa réponse après la réception de l'avis.

Il y a alors trois options :

Option 1 — Accepter les modifications, qui prendront effet à la date du renouvellement. Si le/la locataire ne répond pas à l'avis, cela signifie qu'il/elle accepte les modifications;

Option 2 — Refuser les modifications par écrit et informer qu'il/elle quittera à la fin du bail en cours;

Option 3 — Refuser les modifications par écrit et renouveler le bail selon les mêmes conditions que celui de l'année en cours.

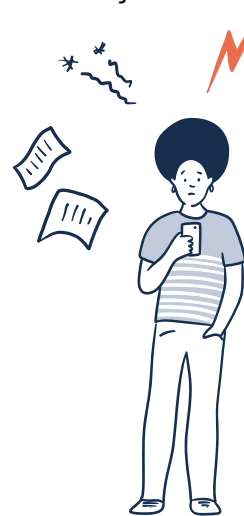
Important : l'avis doit indiquer les 3 options possibles pour le/la locataire !

Étape C — Dans le cas où un-e locataire refuse les modifications à son bail et désire conserver son logement :

- La RPA a un mois pour ouvrir un dossier au TAL en fixation de loyer. Une audience aura lieu pour fixer le nouveau montant du loyer. La RPA devra justifier la hausse demandée.

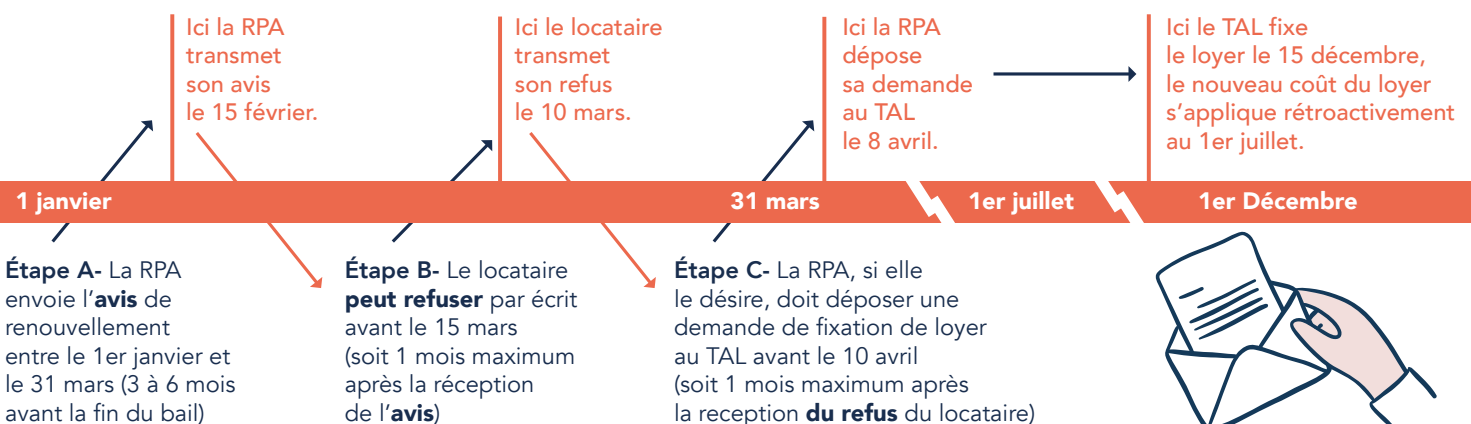
Cependant :

- Si la RPA ne respecte pas ce délai, le bail est reconduit selon les conditions en cours;
- Tant que la décision n'est pas rendue, le loyer reste au même prix. Par contre, la hausse fixée par la décision s'appliquera de façon rétroactive à partir de la date du renouvellement du bail.



- Même si la RPA dépose une demande au TAL, cela n'empêche pas la négociation entre la RPA et le/la locataire, tant que la question n'a pas été tranchée par le tribunal.

Exemple sur une ligne du temps d'un renouvellement du bail prévu le 1er juillet



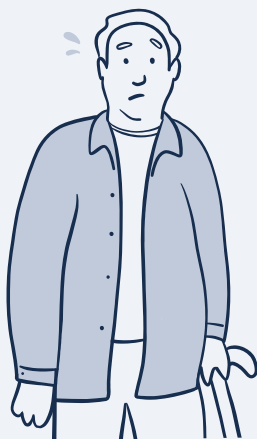
Modifications au bail en dehors de la période de renouvellement

Un bail a généralement une durée de 12 mois. C'est au terme de celui-ci que le prix et les conditions peuvent être modifiés. Cependant, pour différentes raisons, par exemple une perte d'autonomie, il peut être nécessaire de modifier le bail avant sa date de renouvellement.

Le/la locataire ET la RPA peuvent toujours s'entendre sur des modifications en cours de bail. La RPA ne peut pas modifier le bail du/de la locataire sans son accord. Il est toujours recommandé de mettre ces ententes par écrit.

En outre :

- La RPA n'a aucune obligation d'accepter le retrait de services en cours de bail ;
- Le/la locataire a le droit de refuser un ajout de services, s'il ne le juge pas nécessaire ou souhaite le recevoir d'une autre entreprise (coopérative de services, particulier, etc.);
- Si la RPA prétend donner des services pour lesquels le/la locataire ne paie pas, ou si le/la locataire prétend ne pas recevoir les services prévus au bail, le TAL pourra trancher.



Situations particulières de fin de bail

Ces exceptions permettent de résilier le bail en cours avec un préavis de deux mois :

- Incapacité d'occuper le logement en raison d'un handicap ;
- Violence conjugale/sexuelle ;
- Obtention d'un logement social ;
- Décès du/de la locataire ou du/de la conjoint·e habitant le même logement ;
- Admission dans une RPA, CHSLD ou tout autre lieu d'hébergement qui permet au/à la locataire d'obtenir les soins que requiert son état.

Dans ces cas, le/la locataire doit produire l'ensemble des **pièces justificatives obligatoires propres à chaque situation et provenant de la ressource appropriée.**

Durant cette période de deux mois :

- Le loyer de base et SEULEMENT les services au bail UTILISÉS sont à payer.
- Le/la locataire ou la succession peut conserver la clé et avoir accès au logement.

Une entente entre le/la locataire et la RPA peut être conclue afin que la résidence reprenne possession du logement avant le terme du préavis (pour le relouer, refaire la peinture, etc.). Dans cette situation, le/la locataire est libéré du bail et n'a pas à payer.

Un·e locataire ne peut quitter sa RPA et arrêter de payer son loyer. S'il souhaite déménager et que sa situation n'entre dans aucune des catégories préalablement mentionnées, il doit prendre entente avec la RPA sinon, il s'expose à une poursuite au TAL pour non-paiement de loyer.

Services du CAAP-Capitale-Nationale

Le CAAP informe sur les droits, les obligations et les recours, relativement aux baux en RPA et au régime d'examen des plaintes.

Par ses services, le CAAP fait la promotion de l'autonomie de la personne âgée, dans le respect de ses capacités et de ses choix. Nous offrons également un soutien à leurs représentant·es ou leurs intervenant·es.

En RPA, nous assistons et accompagnons les résident·es dans leurs :

- Processus de renouvellement du bail ;
- Négociations avec la RPA ;
- Recours au TAL ;
- Rédaction de lettres ;
- Demandes de modifications au bail ;
- Etc.

Le CAAP accompagne aussi les usager·ères dans tout processus de plainte au Commissariat aux plaintes relativement aux RPA et aux services offerts par le Réseau.

Le CAAP fait ses rencontres au téléphone, en visioconférence, à ses bureaux ou à domicile.

De plus, le CAAP peut donner des séances d'information aux professionnel·les du RSSS ou aux locataires de RPA.



Centre d'assistance
& d'accompagner
aux plaintes

caap.quebec
info@caap-capitalenationale.org
418-681-0088

Lexique

Bail en RPA : Il comprend le bail de logement, l'annexe 6 (les services à la personne) et les règlements d'immeuble

CAAP : Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes

RPA : Résidence privée pour aînés

TAL : Tribunal administratif du logement, autrefois appelé Régie du logement