



**NOVUM**

UN NOUVEL ACCÈS À LA JUSTICE



## **Personnes âgées : comprendre les RPA dans le cadre du louage résidentiel**

---

2 FÉVRIER 2026

# Qu'est-ce qu'une RPA ?

Définition: **Lieux d'hébergement privés** pour personnes âgées autonomes ou semi-autonomes. La gamme des services qu'elles offrent peut donc varier selon la clientèle qui y habite.

Ces résidences doivent se plier à des normes et conditions gouvernementales et obtenir [un certificat de conformité\\*](#) pour pouvoir opérer.

En ce qui concerne le bail, le TAL est le tribunal spécialisé à qui les aînés et les propriétaires peuvent s'adresser pour connaître leurs droits et leurs obligations et pour régler leurs désaccords.

**VS.**

**Les lieux d'hébergements publics :**  
établissements du réseau de la santé et des services sociaux (CHSLD)  
ou avec les ressources qui ont un contrat  
avec ces établissements (ressources intermédiaires et les ressources de type familial).

**Absence de compétence du TAL**

# La signature du bail



# Les services accessoires au bail dans les RPA

*Les services offerts par une résidence privée pour aînés doivent être énumérés dans l'annexe obligatoire qui accompagne le bail + le coût individuel de chacun des services qui se rattachent à la personne même du locataire.*

- **Service inclus dans le loyer**
- **Service pour lequel le locataire doit payer un supplément**
- **Service à la carte**

Note: En ce qui concerne les services qui se rattachent à la personne même du locataire, lorsqu'un aîné décède ou envoie un avis écrit au propriétaire pour mettre fin au bail, seuls les services qui se rattachent à la personne même du locataire qui ont été véritablement fournis doivent être payés.

## Section D : le coût du loyer

D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)	
Le loyer est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine
Le coût total des services est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine
Le loyer total est de _____ \$.	<input type="checkbox"/> Par mois <input type="checkbox"/> Par semaine
Inscrire, s'il y a lieu, le coût des services personnels à l'Annexe 6 au bail: services offerts au locataire par le locateur.	
Le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paiement du loyer. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Préciser _____	
DATE DU PAIEMENT	
■ <b>PREMIER TERME</b>	
Le loyer sera payé le _____ jour _____ Mois _____ Année _____.	
■ <b>AUTRES TERMES</b>	
Le paiement du loyer se fera le 1 <sup>er</sup> jour <input type="checkbox"/> Du mois <input type="checkbox"/> De la semaine	
Ou le _____	
Préciser _____	
MODE DE PAIEMENT	
Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant: <input type="checkbox"/> Argent comptant	
<input type="checkbox"/> Chèque <input type="checkbox"/> Virement bancaire électronique <input type="checkbox"/> Autre _____	
Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.	
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non _____	
Initiales du locataire _____ Initiales du locataire _____	
LIEU DU PAIEMENT	
Le loyer sera payable au _____	
Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)	
E SERVICES ET CONDITIONS	

## Calcul du coût total du loyer

**Coût du logement et des services qui sont inclus dans le bail (loyer de base) :** Cela comprend le coût du logement loué et le coût des services généraux venant avec le logement, comme l'électricité, le téléphone ou l'accès à Internet (voir la section E du bail et la partie 1 de l'annexe 6)

+

**Coût total des services personnels que vous voulez inclure dans votre bail :** Cela comprend le coût des services personnels que vous avez choisis et qui sont indiqués à l'annexe 6 du bail : repas, entretien ménager, aide à l'habillage, etc. (voir la partie 2 de l'annexe 6)

**Montant total du loyer que vous devez payer chaque mois**





l'annexe 6 au bail détaillant les différents services offerts par la résidente et leur coût;

Tribunal administratif du logement Québec

www.tal.gouv.qc.ca

ANNEXE 6 AU BAIL Services offerts au locataire par le locateur

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

EN RÉFÉRENCE AU BAIL N°

La présente annexe doit être utilisée lorsqu'un locateur offre des services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne même du locataire conformément aux articles 1862.1 et 1865.1 du Code civil du Québec (C.c.Q.). Elle peut, en outre, être exigée par l'arrêté Québec pour accéder à un logement ou à un logement d'urgence.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locataires et des locateurs qui s'appliquent aux articles 1851 à 2009 C.c.Q., ainsi que certaines dispositions relatives aux personnes vivant dans une résidence privée pour aînés, selon la Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS) et le Règlement sur les conditions d'habitation d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés, s'appliquent non seulement au logement ou à la chambre louée, mais aussi aux services (soins infirmiers, buanderie), aux accessoires et aux dépendances.

Le locateur ne peut, par une clause du bail, limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont le locataire convient lui-même.

COÛT DES SERVICES PERSONNELS OFFERTS AU LOCATAIRE

Lorsque le bail prévoit des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit remplir la présente annexe et inscrire la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services. Il en va de même pour une personne âgée résidant dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé, ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services.

JOUS DE RÉGULATION DE BAIL (ART. 1918, 1919, 1914-1914.5 C.C.Q.)

Le locataire qui reçoit un avis écrit de régulation en cours de bail ne peut réclamer que le loyer qui se rapporte au logement ainsi que la partie du loyer afférente aux coûts des services privés au bail, à la présente annexe ou dans un contrat distinct, et qui ont été fournis au locataire avant son départ du logement, lorsque ce dernier le réclame pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

1. s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
2. s'il est rélogé dans un logement insalubre qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal; ou
3. s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou
4. si la sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence de son conjoint ou de son ancien conjoint, ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers; ou
5. s'il est décidé, avant que l'avis de régulation peut être donné par l'une des personnes prévues à la loi (voir la mention sur le droit aux formulaires de bail obligatoires); ou
6. s'il est une personne âgée résidente du Régime personnel dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une résidence intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS

L'exploitant d'une résidence privée pour personnes âgées doit obtenir un certificat de conformité en vertu de la LSSSS qui définit la désignation « résidence privée pour aînés ». Seul l'exploitant ayant obtenu une certification ou une attestation temporaire de conformité peut utiliser cette appellation.

Pour conserver ce certificat, l'exploitant doit respecter un ensemble de règles administratives et de normes d'exploitation. Ces dernières sont définies dans le Règlement sur les conditions d'habitation d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés.

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.

Tribunal administratif du logement LES PUBLICATIONS DU QUÉBEC Reproduction interdite

1 de 1

INITIALES DU LOCATAIRE INITIALES DU LOCATEUR

PARTIE 1 DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS

Le locateur doit fournir le logement et maintenir l'ensemble des services, des accessoires et des dépendances pour lesquels le locataire s'engage à payer un loyer.

Cocher ce qui est inclus au bail.

TYPE DE RÉSIDENCE

RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS OFFRANT DES SERVICES DESTINÉS :

- à des personnes autonomes
- à des personnes semi-autonomes

AUTRE LIEU D'HÉBERGEMENT

- préciser :

DESCRIPTION DES LIEUX ET SERVICES

- logement de \_\_\_\_\_ pièces
- chambre
- privée
- commune

SALLE DE BAIN

- privée
- commune

BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES

- salle de bain
- corridors (aires communes)

CHAUFFAGE

- système central
- contrôle individuel

CLIMATISATION

- système central
- contrôle individuel
- système de climatisation personnel autorisé
- type :

SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATION

- téléphone
- câblodistribution
- réseau Internet sans fil
- Internet avec fil
- autres :

SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE

- fixe
- lit
- salle de bain
- salle d'eau
- autres :

- mobile

FAUTEUIL ROULANT OU À PROPULSION MOTORISÉE

- logement accessible et aménagé

MEUBLES ET APPAREILS (LE LOCATAIRE A LE DROIT D'APPORTER) :

- appareils électroménagers
- préciser :
- téléviseur
- meubles
- préciser :

BALCON

- privé
- commun

ESPACE DE RANGEMENT FERMÉ À CLÉ

- emplacement :

SALLE DE LAVAGE

- salle de lavage commune
- service payable à chaque utilisation

ASCENSEUR

SERVICES DE LOISIRS

ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIRS

- préciser :

ANIMATEUR

ESPACES COMMUNS À L'INTÉRIEUR

- bibliothèque
- cuisine commune
- espace privé pour recevoir des visiteurs
- piscine
- salle d'entraînement physique
- salle de billard
- salle de cinéma maison
- salle de loisirs multifonctionnelle
- salle de quilles
- salle de réception
- en location au coût de \_\_\_\_\_ \$
- salon Internet
- autres :

ESPACES COMMUNS À L'EXTÉRIEUR

- aire de jeux
- aire de repos
- jardin
- piscine
- autres :

AUTRES SERVICES OFFERTS

ACTIVITÉS RELIGIEUSES

- préciser :

SALLE À MANGER ACCESSIBLE AUX VISITEURS

SERVICES MÉDICAUX

- préciser :

SOINS INFIRMIERS (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)

- infirmière et infirmier
- préciser :
- horaire :
- infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire
- préciser :
- horaire :

PRÉPOSÉ (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)

- préciser :
- horaire :

SÉCURITÉ

- horaire :
- membre du personnel
- infirmière et infirmier
- infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire
- préposé
- gardien
- réceptionniste
- autres :

TRANSPORT

- service de navette
- autres :
- service payable à chaque utilisation

AUTRES

PARTIE 2 SERVICES PERSONNELS

Le locateur a l'obligation d'indiquer le coût attribuable à chacun des services offerts qui se rattachent à la personne même d'un locataire. Ces services sont notamment compris dans les catégories de services suivantes : services de repas, d'aide domestique, de sécurité, de loisirs, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers.

Des services personnels additionnels à ceux qui sont inscrits à la présente annexe peuvent être utilisés de manière temporaire ou permanente en considération des besoins du locataire et à sa demande, aux coûts prévus à la liste de l'ensemble des services offerts remise au locataire ou à son représentant, le cas échéant, par l'exploitant d'une résidence privée pour aînés, avant la conclusion du bail. Le locateur s'engage à fournir ces services aux mêmes coûts que ceux qui sont indiqués sur cette liste, et ce, pendant toute la durée du bail.

Cocher la case appropriée pour les services choisis. Préciser le coût attribuable à chacun de ces services.

SERVICES ALIMENTAIRES

REPAS

- nombre de repas quotidiens : \_\_\_\_\_
- déjeuner
- dîner
- souper
- type de menus
- menus du jour
- menus au choix
- menus diététiques
- préciser :

HORAIRE DES REPAS

- déjeuner de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_
- dîner de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_
- souper de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

COLLATIONS

- nombre de collations par jour : \_\_\_\_\_
- horaire :

LES REPAS ET COLLATIONS SONT SERVIS :

- à la salle à manger
- à la cafétéria
- au logement ou à la chambre

COÛT MENSUEL TOTAL : \_\_\_\_\_ \$

SERVICES D'ASSISTANCE PERSONNELLE

AIDE À L'ALIMENTATION

- préciser :

AIDE À L'HYGIÈNE QUOTIDIENNE

- hygiène quotidienne
- préciser :
- au bain
- \_\_\_\_\_ fois par semaine
- à l'habillage
- préciser :
- autres :

MÉDICAMENTS

- distribution des médicaments
- administration des médicaments
- préciser :

SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS DE LA VIE QUOTIDIENNE

- préciser :

COÛT MENSUEL TOTAL : \_\_\_\_\_ \$

SIGNATURES

Signature du locataire (ou de son mandataire) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Autre signataire (exemples : témoin ou autre) \_\_\_\_\_ Jour Mois Année

Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et n° de téléphone) \_\_\_\_\_

SOINS INFIRMIERS

INFIRMIÈRE ET INFIRMIER

- préciser :
- nombre d'heures : \_\_\_\_\_

INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE

- préciser :
- nombre d'heures : \_\_\_\_\_

PRÉPOSÉ

- préciser :
- nombre d'heures : \_\_\_\_\_

COÛT MENSUEL TOTAL : \_\_\_\_\_ \$

SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE

BUANDERIE

- linge de maison
- \_\_\_\_\_ fois par semaine ou \_\_\_\_\_ fois par mois
- vêtements
- \_\_\_\_\_ fois par semaine ou \_\_\_\_\_ fois par mois

ENTRETIEN MÉNAGER

- ménage du logement ou de la chambre
- \_\_\_\_\_ fois par semaine ou \_\_\_\_\_ fois par mois
- préciser :

COÛT MENSUEL TOTAL : \_\_\_\_\_ \$

AUTRES SERVICES OFFERTS

AIDE AU DÉPLACEMENT

- préciser :

SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT

- visites médicales
- courses

DISPOSITIF D'ALERTE DE SÉCURITÉ (risque d'errance)

- préciser :

ASSISTANCE POUR REMPLIR LES FORMULAIRES DE CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE

- préciser :

AUTRES :

COÛT MENSUEL TOTAL : \_\_\_\_\_ \$

COÛT MENSUEL TOTAL DES SERVICES \_\_\_\_\_ \$

+ LOYER DE BASE (voir le formulaire de bail obligatoire) \_\_\_\_\_ \$

LOYER TOTAL \_\_\_\_\_ \$

## Une fois le contrat de bail signé

**Respect** : le locateur (la résidence) doit vous traiter, ainsi que vos proches, avec courtoisie, dignité et respect.

**Jouissance des lieux** : la résidence doit vous permettre de profiter paisiblement de votre logement et des aires communes.

**État du logement** : la résidence doit vous offrir un logement en bon état et faire les réparations nécessaires tout au long du bail.

**Santé et sécurité** : la résidence et son personnel doivent respecter les normes de santé et de sécurité prévues.

## Protection contre la discrimination

La *Charte des droits et libertés de la personne* prévoit qu'on ne peut traiter différemment une personne en raison notamment de son origine ethnique, de sa condition sociale, de son handicap, de son orientation sexuelle, de son **âge**, etc.

Si vous êtes victime de discrimination ou de harcèlement basé sur votre âge, vous pouvez porter plainte à la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*.





# La fixation de loyer



- La fixation du loyer dans les Résidences Privées pour Aînés (RPA) au Québec est régie par le TAL et suit des règles spécifiques qui peuvent *différer* des logements locatifs traditionnels.
- Le processus de fixation tient compte à la fois de l'IRL (indice de référence des loyers) et des coûts de fonctionnement et des services offerts aux résidents.

# **Règlement sur les critères de fixation de loyer** (chapitre R-8.1, r. 1)

## **Article 1 — Application générale**

Ce règlement s'applique à toute demande de fixation de loyer présentée en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec.

➤ Donc, les logements situés en RPA sont soumis à ce règlement.

## **Article 3.1 — Pourcentages applicables**

Pour les dépenses d'exploitation, l'indicateur de coût le plus représentatif de chaque catégorie de dépenses, parmi les données établies par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec, est utilisé. **Dans le cas des frais de services qui se rattachent à la personne même du locataire d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés, cet indicateur est celui des prix à la consommation relatif aux services de soins de santé établi par Statistique Canada.** La différence entre l'indicateur de la période de référence et celui de l'année précédente est divisée par l'indicateur de la période de référence. Toutefois, le pourcentage applicable aux frais d'entretien ne peut être inférieur à celui applicable au revenu net.



## ✅ Articles 8 et 9 – Services ajoutés ou supprimés

*« Si, au cours de l'année précédant le nouveau bail, un service a été ajouté ou supprimé, cela doit être pris en compte pour ajuster le loyer. »*

- Cela permet d'augmenter ou diminuer le loyer selon les services ajoutés ou retirés dans une RPA.



Dépenses du locateur (suite)

8 Frais d'énergie  
Inscrivez les **frais de combustible et d'électricité** pour l'année 2025.

Année 2025		
Électricité	234	\$
Gaz	232	\$
Mazout ou autre source d'énergie	230	\$

9 Frais d'entretien  
Inscrivez les **frais d'entretien** pour l'année 2025.

Année 2025	
311	\$

Dans le cas d'un **parc de maisons mobiles**, inscrivez les frais de déneigement.

Année 2025		Année 2024	
300	\$	301	\$

10 Frais de services

Frais de services rattachés à l'immeuble.  
Inscrivez les **frais de services rattachés à l'immeuble** pour l'année 2025

Année 2025	
312.1	\$

Frais de services rattachés à la personne même des locataires  
(Résidence privée pour aînés seulement)

Année 2025	
312.2	\$

Total des frais de services  
Inscrivez le **total des frais de services** pour l'année 2025 (lignes 312.1 + 312.2)

Année 2025	
312.3	\$

11 Frais de gestion  
Si les **frais de gestion** (voir Feuillelet explicatif) sont supérieurs à 5 % des revenus annuels de l'immeuble, inscrivez le montant de ces frais pour l'année 2025.

Année 2025	
313	\$

12 Réparations ou améliorations majeures et mise en place d'un service  
Inscrivez les dépenses d'immobilisation engagées pour des réparations ou améliorations majeures, entre le 1<sup>er</sup> janvier et le





# L'expulsion et l'éviction



**Dans le cas des RPA, la reprise n'est généralement pas possible car une personne morale ne peut reprendre un logement.**

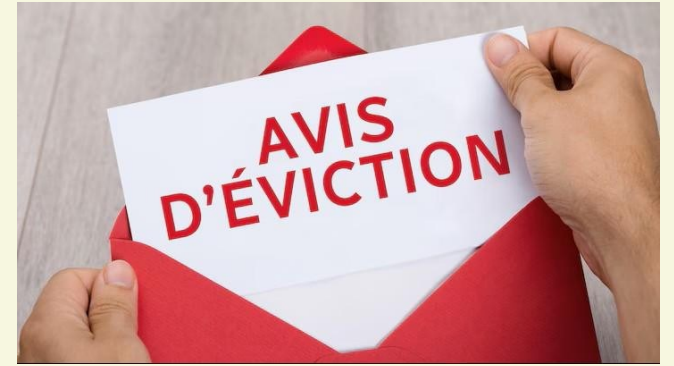
Par contre, les autres mécanismes prévus à l'article 1959 C.c.Q, restent en principe, à la disposition de la locatrice, tel que :

- a) Agrandissement
- b) Subdivision
- c) Changement d'affectation



# Un moratoire sur les évictions

Durée: 3 ans, depuis le 6 juin 2024



À l'heure actuelle, il est interdit pour un propriétaire d'évincer un locataire de son logement

La plupart des évictions sont donc interdites au Québec jusqu'au 6 juin 2027

Il existe toutefois certaines exceptions.

Par exemple, votre propriétaire pourrait être autorisé à vous évincer du logement si :

- il vous a envoyé l'avis d'éviction avant le 22 mai 2024,
- vous êtes locataire dans une RPA et le propriétaire a obtenu l'autorisation de Santé Québec de cesser ses activités.

# Des protections relatives à l'expulsion & éviction des locataires aînés

## Des protections particulières pour certains locataires aînés

### 1. Protection de l'article 1959.1 C.c.Q:

- a) Âge : au moins 65 ans au moment de l'éviction désirée
- b) Au moins 10 ans d'occupation au moment de l'éviction désirée
- c) Revenu égal ou inférieur à 125 % du revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique

### 2. Protection en cas d'éviction pour changement d'affectation de la RPA:

- a) Cessation d'activités de la RPA
- b) Conservation de l'immeuble comme lieu d'habitation résidentielle
- c) Obligation d'offrir le logement - Signature d'un nouveau bail

**Nouveau loyer** = loyer actuel - coût des services, accessoires, dépenses et autres avantages qui ne sont plus offerts

# La résiliation de bail unilatérale

Quitter le logement avant la fin du bail, est-ce possible?





# Exceptions qui vous permettent de mettre fin au bail avant son terme

RAISON DU DÉPART	DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES REQUIS
Déménagement dans un autre établissement ou dans une autre résidence pour des raisons de santé ( <i>où sont offerts les soins infirmiers ou d'assistance personnelle adaptés à votre état de santé, comme une ressource intermédiaire ou un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD)</i> )	<b>Certificat</b> signé par un médecin ou un travailleur social <b>et attestation</b> confirmant que vous avez trouvé ce nouveau logement répondant à vos besoins (ces renseignements peuvent être contenus dans un seul document).
Déménagement en raison d'un handicap	Document signé par un médecin.
Déménagement dans un logement à loyer modique	Document signé par l'organisme qui s'occupe de votre nouveau logement, par exemple un office municipal d'habitation
Situation de violence conjugale ou sexuelle	Document confirmant qu'il est nécessaire de mettre fin à votre bail pour assurer votre sécurité. Ce document provient du <i>Directeur aux poursuites criminelles et pénales du palais</i> de justice de votre région. Communiquez avec le centre d'aide aux victimes d'actes criminels de votre région pour vous accompagner dans vos démarches.



## 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

Cet avis est donné selon l'article 1974 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concerné(s).  
Le locataire devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

### Avis à :

(Nom du locateur)

(Nom du locateur)

(Adresse du logement loué)

### Prenez avis de la résiliation du bail en cours :

- ☐ Le locataire a été admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée.
- ☐ Le locataire a été admis de façon permanente dans une résidence privée pour aînés.
- ☐ L'attestation requise par la loi ET le certificat sont joints au présent avis.
- ☐ Le bail prendra fin le 

Année	Mois	Jour

  
ou avant si le logement est reloué suite au départ du locataire.
- ☐ Le locataire quittera le logement le 

Année	Mois	Jour
- ☐ J'aimerais convenir avec le(s) locateur(s) d'une date de résiliation avant l'expiration du délai légal.

Année	Mois	Jour

(Nom du locataire en lettres moulées)

(Signature du locataire)

Année	Mois	Jour

(Nom du locataire en lettres moulées)

(Signature du locataire)

### Accusé de réception, si l'avis est remis au(x) locateur(s) en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

Année	Mois	Jour

(Nom du locateur en lettres moulées)

(Signature du locateur)

Année	Mois	Jour

(Nom du locateur en lettres moulées)

(Signature du locateur)

## INFORMATIONS

Le locataire, s'il s'agit d'une personne âgée, peut résilier le bail en cours s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet 2 mois après l'envoi d'un avis au locateur lorsque le bail est de 12 mois ou plus, ou 1 mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois (voir tableau ci-dessous). Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou, lorsque le logement étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Lorsque le locataire quitte le logement avant la résiliation du bail, il doit continuer à payer le loyer jusqu'à la date prévue de résiliation du bail. Toutefois, dans ces circonstances, si des services qui se rattachent à sa personne lui sont fournis, il n'est alors tenu de payer que pour les services reçus avant son départ.

Tableau des délais d'avis (art. 1974 C.c.Q.)	
À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation du bail prend effet dans les délais suivants :	
Bail de 12 mois ou plus	2 mois après l'envoi d'un avis de résiliation par le locataire
Bail de moins de 12 mois	1 mois après l'envoi d'un avis de résiliation par le locataire
Bail à durée indéterminée	
Néanmoins, dans tous les cas, la résiliation du bail peut prendre effet avant ces délais si les parties en conviennent autrement ou si le logement libéré par le locataire est reloué par le locateur pendant ce même délai.	



**En cas de décès**

# Lorsque le locataire décédé habitait seul

En cas de décès d'un locataire aîné **vivant seul**, il appartient à la personne responsable de sa succession ou à un héritier de prendre les dispositions nécessaires pour mettre fin au bail:

Transmission à la RPA d'un avis écrit au maximum **6 mois après le décès**

=

Le bail prend fin **2 mois après cet avis**.

Le coût du loyer devra être payé jusqu'à cette nouvelle date

Pour les services personnels, seuls les frais des services fournis avant le décès seront dus.



# Le partage des lieux avant le décès

Si vous partagez votre logement avec un conjoint, proche ou un ami, et que celui-ci décède, vous n'êtes pas obligé de mettre fin au bail :

**Option 1:** Vous pouvez décider de rester dans le logement si vous aviez tous les deux signé le bail;

**Option 2:** Si la personne décédée était la seule signataire du bail, vous pouvez rester, mais vous devez envoyer **un avis à la résidence dans un délai de 2 mois** du décès de votre conjoint, proche ou ami avec qui vous habitiez.

- Vous devenez alors locataire du logement comme si vous aviez signé le bail.



# Recours à l'art. 57 et ss de la Loi sur le TAL

## *Procédure commune*

«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 qui a pour but de :

- 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.»

## Obtenir un accompagnement gratuit et personnalisé

À votre demande, le Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) de votre région peut vous aider à organiser une rencontre de conciliation avec le représentant de la résidence. L'objectif d'une telle rencontre est de favoriser la discussion entre le représentant de la résidence et vous, afin que vous puissiez trouver ensemble un terrain d'entente pour régler la situation. Le CAAP n'agira pas en votre nom, mais il vous soutiendra avant, pendant et après la rencontre en vue de favoriser la recherche d'une solution.



# Ressources à l'interne

- <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/signature-d-un-bail/bail-avec-une-residence-privee-pour-aines>
- <https://fcaap.ca/vos-droits/>
- <https://comitelogement.org/content/uploads/2024/07/Droits-en-RPA.pdf>
- <https://protecteurducitoyen.qc.ca/fr/conseils/capsules/bail-residence-privee-aines-mode-emploi-futurs-locataires>
- <https://educaloi.qc.ca/capsules/hebergement-aines/>



**NOVUM**

26  
UN NOUVEL ACCÈS À LA JUSTICE



# NOVUM

UN NOUVEL ACCÈS À LA JUSTICE

