



NOVUM

UN NOUVEL ACCÈS À LA JUSTICE

Personnes aînées : 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 _____. \$ Par mois Par semaine
Le coût total des services est de _____. \$ Par mois Par semaine
Le loyer total est de _____. \$ Par mois Par semaine

Incrire, 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 bénéfice d'un programme de subvention pour le paiement du loyer. Oui Non

Preciser

DATE DU PAIEMENT

* PREMIER TERME
Le loyer sera payé le Jour Mois Année.

* AUTRES TERMES
Le paiement du loyer se fera le 1^{er} jour Du mois De la semaine
Ou le _____
Preciser

MODE DE PAIEMENT
Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant: Argent comptant
 Chèque Virement bancaire électronique Autre _____

Le locataire accepte de remettre des chèques postdatés au locateur pour la durée du bail.
 Oui Non Initials du locataire Initials 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 résidence et leur coût;

Tribunal administratif
du logement

Québec 

www.tal.gouv.qc.ca

Région de Montréal: 534-873-7110*

Ailleurs au Québec: 1 800 683-8411*

*Sauf si d'entente autrement, l'heure est de 14 h moins 30 min.

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 lorsque le locateur offre des services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne âgée du locataire conformément aux articles 180.2 et 185.1 du Code civil du Québec (C.C.Q.). Elle peut, en outre, être employée par l'envoyé Québec pour accorder à un locataire un crédit d'impôt pour initiation à la chimie.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locataires et des locataires que l'on trouve aux articles 1851 jusqu'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 (LSSS) et le Règlement sur les conditions d'émission d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés, s'appliquent non seulement au logement où la chambre louée, mais aussi aux services (exemples: repas, soins infirmiers, bain-marie, 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 sauf si les modalités dont le locataire convient l'autorisent.

COÛT DES SERVICES PROPOSÉS DIFFÉRENTS AU LOCATAIRE

Quelque que soit le bail, l'offre des services qui se rattachent à la personne âgée du locataire, le locateur peut proposer à ce locataire de lui offrir et lui faire la partie du loyer afférente au coût de chaque de ces services. Il en est de même pour toute personne âgée résidant dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle qui nécessite son état de santé, ou non, tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services.

AVIS DE RÉSILIATION DU BAIL (art. 1934, 1939, 1944 et 1944 C.C.Q.)

Le locateur qui emploie un avis écrit de résiliation 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 réquiert pour l'use de l'autre des raisons suivantes:

1. s'il lui a été attribué un logement à loyer réduisant; ou
2. s'il y est titré dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, à sa santé ou à une décision du locataire; ou
3. il n'est plus plus occupé dans un logement à l'usage d'un handicapé; ou
4. si le locataire a été placé dans un enfant qui habite avec lui et nécessite la présence de la personne de son conjoint ou d'un autre conjoint, ou en raison d'une affection à caractère mental, même par un tiers; ou
5. il est décédé, sauf si l'avis de résiliation peut être donné par l'une des personnes prévues à la loi (voir la mention sur le cliché aux formalités du bail obligatoire); ou
6. il est une personne âgée admise de façon permanente 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 qui 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, quelle qu'en soit leur nature, dans un tel établissement 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 LSSS qui définit la déconcentration et résidence privée pour aînés. Lors 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 critères strictement et de normes d'exploitation. Ces critères sont définis dans le Règlement sur les conditions d'émission d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés.

Sa concomitance notamment, les droits des résidents, l'échange d'information entre l'exploitant et ses locataires relativement à leur santé et à leur sécurité, l'alimentation, le médicament et l'assurance responsabilité. Dans certains cas et sous conditions précisées à la LSSS, le bail peut être résilié ou le locataire peut être révoqué (art. 346.5.18 et 346.5.20.2 à 346.5.20.4 de la LSSS).

• Services destinés à des personnes âgées autonome

Le locateur d'un résident privé pour aînés dont les services s'adressent à des personnes âgées sans autonomie offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes: services de repas, d'aide administrative, de sécurité, de toilette, d'assistance personnelle et de soins infirmiers (voir ci-après la partie I et II). De plus, au moins un des services offerts au locataire appartient à la catégorie des services d'assistance personnelle ou à la catégorie des soins infirmiers. Il est à noter que les soins infirmiers relèvent de l'exercice d'une activité professionnelle par une infirmière ou un infirmier ou par une infirmière ou un infirmier auxiliaire, sauf si la loi ou un règlement stipule, ou par toute autre personne qui y est autorisée en vertu d'une loi ou d'un règlement.

• Services destinés à des personnes âgées semi-autonomes

Le locateur d'un résident privée pour aînés dont les services s'adressent à des personnes âgées semi-autonomes offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes: services de repas, d'aide administrative, de sécurité, de toilette, d'assistance personnelle et de soins infirmiers (voir ci-après la partie I et II). De plus, au moins un des services offerts au locataire appartient à la catégorie des services d'assistance personnelle ou à la catégorie des soins infirmiers. Il est à noter que les soins infirmiers relèvent de l'exercice d'une activité professionnelle par une infirmière ou un infirmier ou par une infirmière ou un infirmier auxiliaire, sauf si la loi ou un règlement stipule, ou par toute autre personne qui y est autorisée en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Un même résident peut utiliser deux services destinés à la fois à des personnes âgées autonomes et semi-autonomes.

BESOIN DU BAIL

Le locataire doit, avant la conclusion du bail, déterminer avec la personne qui souhaite l'habiter ou posséder temporairement, le cas échéant, l'ensemble des services qui sont offerts au locataire par le locuteur et au locataire et maintenir les services privés au bail ou dans la présente annexe, ou dans un contrat distinct, et, dans l'assumption de coût et d'utilisation de la qualité des services. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payable suivant un autre mode prévu au bail ou à la présente annexe, ou dans un contrat distinct.

CHARTRE DES DROITS ET LI BERTÉS DE LA PERSONNE

Les droits et obligations découlant du bail doivent s'exercer dans le respect de la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne âgée ou handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

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

Initiateur du locateur

Initiateur du locataire

PARTIE 1 DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS		PARTIE 2 SERVICES PERSONNELS
<p>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.</p> <p>Cocher ce qui est inclus au bail.</p> <p>TYPE DE RÉSIDENCE</p> <p>RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS OFFRANT DES SERVICES DESTINÉS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à des personnes autonomes ■ à des personnes semi-autonomes <p>AUTRE LIEU D'HÉBERGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ <p>DESCRIPTION DES LIEUX ET SERVICES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ logement de _____ pièces ■ chambre <ul style="list-style-type: none"> - privée - commune ■ SALLE DE BAIN <ul style="list-style-type: none"> - privée - commune ■ BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES <ul style="list-style-type: none"> ■ salle de bain ■ corridors (aires communes) ■ CHAUFFAGE <ul style="list-style-type: none"> ■ système central ■ contrôle individuel ■ CLIMATISATION <ul style="list-style-type: none"> ■ système central ■ contrôle individuel ■ système de climatisation personnel autorisé <ul style="list-style-type: none"> - type : _____ ■ SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATION <ul style="list-style-type: none"> ■ téléphone ■ câblodistribution ■ réseau Internet sans fil ■ Internet avec fil ■ autres : _____ ■ SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE <ul style="list-style-type: none"> ■ fixe - lit - salle de bain - salle d'eau - autres : _____ ■ mobile : _____ ■ FAUTEUIL ROULANT OU À PROPULSION MOTORISÉE <ul style="list-style-type: none"> ■ logement accessible et aménagé ■ MEUBLES ET APPAREILS (LE LOCATAIRE A LE DROIT D'APPORTER): <ul style="list-style-type: none"> ■ appareils électroménagers <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ ■ téléviseur ■ meubles <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ ■ BALCON <ul style="list-style-type: none"> ■ privé ■ commun ■ ESPACE DE RANGEMENT FERMÉ À CLÉ <ul style="list-style-type: none"> - emplacement : _____ ■ SALLE DE LAVAGE <ul style="list-style-type: none"> ■ salle de lavage commune - service payable à chaque utilisation oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> ■ ASCENSEUR 		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cocher la case appropriée pour les services choisis. Préciser le coût attribuable à chacun de ces services.</p> <p>SERVICES DE LOISIRS</p> <p>ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIRS</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ <p>ANIMATEUR</p> <p>ESPACES COMMUNS À L'INTÉRIEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <ul style="list-style-type: none"> - en location au coût de _____ \$ ■ salon Internet ■ autres : _____ <p>ESPACES COMMUNS À L'EXTÉRIEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ aire de jeux ■ aire de repos ■ jardin ■ piscine ■ autres : _____ <p>AUTRES SERVICES OFFERTS</p> <p>ACTIVITÉS RELIGIEUSES</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ <p>SALLE À MANGER ACCESSIBLE AUX VISITEURS</p> <p>SERVICES MÉDICAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ <p>SOINS INFIRMIERS (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ infirmière et infirmier <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ - horaire : _____ ■ infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ - horaire : _____ <p>PRÉPOSÉ (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ - horaire : _____ <p>SÉCURITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> - horaire : _____ ■ membre du personnel <ul style="list-style-type: none"> - infirmière et infirmier - infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire ■ préposé ■ gardien ■ réceptionniste ■ autres : _____ <p>TRANSPORT</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ service de navette ■ autres : _____ - service payable à chaque utilisation oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> <p>AUTRES _____</p> <p>SERVICES ALIMENTAIRES</p> <p>REPAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ nombre de repas quotidiens : _____ - déjeuner de _____ à _____ \$ - dîner de _____ à _____ \$ - souper de _____ à _____ \$ - type de menus <ul style="list-style-type: none"> - menus du jour - menus au choix - menus diététiques - préciser : _____ <p>HORAIRE DES REPAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ déjeuner de _____ à _____ ■ dîner de _____ à _____ ■ souper de _____ à _____ <p>COLLATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ nombre de collations par jour : _____ - horaire : _____ <p>LES REPAS ET COLLATIONS SONT SERVIS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à la salle à manger ■ à la cafétéria ■ au logement ou à la chambre de _____ à _____ \$ <p>COÛT MENSUEL TOTAL: _____ \$</p> <p>SERVICES D'ASSISTANCE PERSONNELLE</p> <p>AIDE À L'ALIMENTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ <p>AIDE À L'HYGIÈNE QUOTIDIENNE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ hygiène quotidienne de _____ à _____ \$ - préciser : _____ ■ au bain de _____ à _____ \$ - horaire : _____ fois par semaine ■ à l'habillage de _____ à _____ \$ - préciser : _____ ■ autres : _____ <p>MÉDICAMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ distribution des médicaments de _____ à _____ \$ ■ administration des médicaments de _____ à _____ \$ - préciser : _____ <p>SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS DE LA VIE QUOTIDIENNE</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser : _____ <p>COÛT MENSUEL TOTAL: _____ \$</p> <p>SIGNATURES</p> <p>Signature du locataire (ou de son mandataire) Jour Mois Année</p> <p>Signature du locataire (ou de son mandataire) Jour Mois Année</p> <p>Autre signataire (exemples : témoin ou autre) Jour Mois Année</p> <p>Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et n° de téléphone)</p>

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		\$

Année 2025 Année 2024

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

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 Feuillet 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 1er 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.

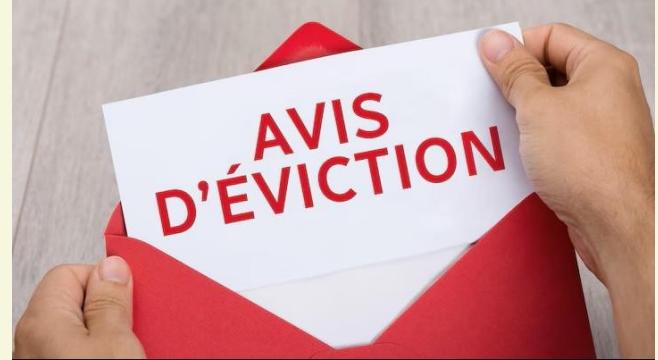
Par contre, les autres mécanismes prévus à l'article 1959 C.c.Q, restent en principe, à la disposition de la locatrice, tel que :

- 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
<p>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>)</p>	<p>Certificat signé par un médecin ou un travailleur social et attestation confirmant que vous avez trouvé ce nouveau logement répondant à vos besoins (ces renseignements peuvent être contenus dans un seul document).</p>
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 de justice</i> 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 concerné, 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 habitez.

- 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/>



