



# **SIGNER UN BAIL DANS UNE RÉSIDENCE PRIVÉE POUR ÂÎNÉS**

Un guide simple et pratique pour informer  
les futurs locataires de leurs droits et de leurs obligations

## COORDINATION

Secrétariat aux aînés du ministère de la Santé et des Services sociaux

## COLLABORATION

Direction générale des programmes dédiés aux personnes, aux familles et aux communautés  
du ministère de la Santé et des Services sociaux

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Régie du logement

## SOUTIEN À LA RÉDACTION ET À LA VULGARISATION JURIDIQUE

Éducaloi

## ORGANISMES CONSULTÉS

Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées

Conférence des Tables régionales de concertation des aînés du Québec

Fédération des centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes

Regroupement québécois des résidences pour aînés

Réseau FADOQ

Réseau québécois des OSBL d'habitation

## ÉDITION

**Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux**

Le présent document peut être consulté en ligne à l'adresse :

**[Quebec.ca/habitation-et-logement/location/residences-privees-aines](http://Quebec.ca/habitation-et-logement/location/residences-privees-aines)**.

Le genre masculin utilisé dans ce document désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Le présent guide donne des informations générales. En aucun cas, il ne doit être interprété comme un avis ou comme un conseil juridique. Il ne peut pas non plus remplacer l'avis des experts qu'il est nécessaire de consulter dans des situations particulières.

## DÉPÔT LÉGAL

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2019

Bibliothèque et Archives Canada, 2019

ISBN 978-2-550-84706-9 (Imprimé)

ISBN 978-2-550-84707-6 (PDF)

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction, par quelque procédé que ce soit, la traduction ou la diffusion de ce document, même partielles, sont interdites sans l'autorisation préalable des Publications du Québec. Cependant, la reproduction de ce document ou son utilisation à des fins personnelles, d'étude privée ou de recherche scientifique, mais non commerciales, sont permises à condition d'en mentionner la source.

© Gouvernement du Québec, 2019



## **Vous songez à louer une chambre ou un logement dans une résidence privée pour aînés ?**

## **Ou encore vous êtes un membre de la famille accompagnant l'un de vos proches dans ses démarches menant à la signature d'un bail ?**

Signer un bail avec une résidence privée pour aînés, c'est conclure un contrat pour habiter un logement et y recevoir des services. Comme tout autre contrat, le bail vous accorde des droits qui sont prévus par la loi. Lorsque vous le signez, vous vous engagez aussi à respecter plusieurs obligations.

Le présent guide d'information a été produit par le gouvernement du Québec avec la collaboration de plusieurs partenaires. Il apporte des réponses simples et précises aux questions les plus fréquentes des futurs locataires ; il fournit aussi les coordonnées des ressources et des services à votre disposition pour vous aider en cas de besoin.





# TABLE DES MATIÈRES

Habiter une résidence privée pour aînés	1
Avoir en main tous les renseignements nécessaires	2
Choisir d'inclure ou non les services dans le bail	3
Coup d'œil sur le bail pour bien le comprendre	5
Signer le bail sans pression et en toute connaissance de cause	10
Connaître ses droits et ses obligations	11
Des ressources à votre service	12



# HABITER UNE RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS



Une résidence privée pour aînés est un immeuble locatif d'habitation occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans ou plus et où sont offerts différents services, tels que des services de soins infirmiers, de repas, d'entretien ménager ou de loisirs.

L'appellation « **résidence privée pour aînés** » est réservée aux résidences dont l'exploitant, un promoteur privé ou un organisme sans but lucratif, est titulaire d'un certificat de conformité délivré par le ministère de la Santé et des Services sociaux. La certification oblige la résidence à respecter plusieurs règles pour assurer la santé et la sécurité des personnes qui y vivent. Ces règles sont consultables en ligne à l'adresse suivante : **[Québec.ca/habitation-et-logement/location/residences-privées-aînés](https://Quebec.ca/habitation-et-logement/location/residences-privées-aînés)**.

De plus, comme tout immeuble locatif, la résidence doit respecter les règles qui concernent le bail et qui relèvent de la Régie du logement.

## Bien faire la différence entre une résidence privée pour aînés et un établissement du réseau de la santé et des services sociaux

Il ne faut pas confondre les résidences privées pour aînés avec les établissements du réseau de la santé et des services sociaux que sont les centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), les ressources de type familial (RTF) ou les ressources intermédiaires (RI). Ces établissements offrent des services et des soins aux personnes ne pouvant plus demeurer de façon autonome dans leur domicile en raison d'une lourde perte d'autonomie.

# AVOIR EN MAIN TOUS LES RENSEIGNEMENTS NÉCESSAIRES ▶

Selon vos goûts, vos besoins ou votre budget, vous pourriez vouloir visiter plusieurs résidences privées pour aînés avant de faire votre choix. Avant de signer votre bail, vous devez avoir en main les renseignements nécessaires.

- ✓ **Document d'accueil** : chaque résidence ayant une capacité d'accueil supérieure à six locataires est obligée de vous remettre un document d'information, aussi appelé « document d'accueil », lorsque vous la visitez. Lisez-le attentivement. Il fournit, entre autres, des renseignements sur les services offerts par la résidence et leurs coûts, sur le fonctionnement général de l'endroit et sur les façons de porter plainte si vous n'êtes pas satisfait de la qualité des services reçus.
- ✓ **Code d'éthique** : ce document expose la manière dont le personnel et les bénévoles doivent traiter les résidents et leurs proches. La résidence a l'obligation de s'assurer que le code d'éthique est respecté.
- ✓ **Certification** : la certification, accordée par le gouvernement du Québec, reconnaît la conformité des résidences privées pour aînés selon des critères et des normes spécifiques. Prenez le temps de consulter le Registre gouvernemental des résidences privées pour aînés sur **[Québec.ca/habitation-et-logement/location/residences-privées-aines](http://Quebec.ca/habitation-et-logement/location/residences-privées-aines)** afin de vérifier si la résidence détient un certificat de conformité.

Sentez-vous tout à fait à l'aise de poser des questions au responsable de la résidence si les documents remis ne vous semblent pas clairs ou si ce qu'il vous donne comme information ne répond pas à vos interrogations. Il est tout à fait normal d'être bien informé et de prendre son temps avant de signer quoi que ce soit.

# CHOISIR D'INCLURE OU NON LES SERVICES DANS LE BAIL ▼

Les résidences privées pour aînés offrent des services personnels variés : repas, soins infirmiers, buanderie, entretien ménager, assistance pour l'habillage et la prise de médicaments, etc. Prenez le temps de réfléchir à vos besoins et de bien comprendre la nature et les coûts des services offerts avant de signer votre bail.

Si vous souhaitez obtenir des services personnels, deux options peuvent s'offrir à vous.

✓ **Choisir d'inclure le coût de ces services dans votre bail :** les services que vous déciderez d'inclure dans votre bail seront inscrits sur le formulaire de bail ou l'annexe 6 du bail. Vous devrez alors payer ces services tous les mois, même si vous ne les utilisez pas, car leur coût fait partie intégrante de votre loyer. Si vous souhaitez, par exemple, prendre tous vos repas à la salle à manger, la résidence pourrait vous proposer d'inclure ce service dans votre bail. Cette option est souvent plus économique qu'un paiement à chaque utilisation, et le coût ne changera pas pendant toute la durée de votre bail.

Par contre, si vous voulez diminuer vos services après seulement quelques mois d'usage, sachez que la résidence n'est pas obligée d'accepter de le faire avant la fin du bail. Elle n'a pas non plus l'obligation de vous rembourser si vous vous absentez pendant quelques semaines pour un voyage ou si vous deviez être hospitalisé, par exemple. Certaines résidences peuvent cependant proposer des réductions dans de telles situations. Renseignez-vous à ce sujet.

✓ **Payer le coût de ces services à chaque utilisation :** la résidence pourrait aussi vous proposer de prendre des services « à la carte », c'est-à-dire que vous devriez les payer à chaque utilisation. Par exemple, si vous souhaitez prendre des repas à la salle à manger uniquement quand bon vous semble, vous pourriez acheter une carte vous donnant droit à un certain nombre de repas. Les coûts de ces services sont payables à l'achat, et la résidence vous remettra alors un reçu ou une copie du contrat. Contrairement aux services inclus dans un bail, le coût et la nature des services à la carte peuvent être modifiés en cours d'année.

Sachez que vous êtes libre de choisir un ou plusieurs services offerts par la résidence ou encore de n'en retenir aucun. Par exemple, si vous avez votre propre coiffeuse à domicile, vous pouvez continuer de faire affaire avec elle. Il en va de même pour votre pharmacien ou votre service d'entretien ménager. C'est votre logement, et vous avez droit d'y recevoir les services de votre choix.

Une résidence peut faire appel à des fournisseurs externes pour ses services, par exemple la gestion de sa cafétéria. Cependant, en tout temps, la résidence fournit les services en son nom et en a l'entière responsabilité.

À noter que dans certaines résidences, dont celles qui sont sans but lucratif, l'offre de logements est assortie de l'obligation de souscrire à un ensemble de services qui seront alors inclus dans votre loyer : n'hésitez pas à poser des questions pour bien comprendre les services déjà inclus dans votre bail et ceux qui ne le sont pas.

Avant de vous accepter comme locataire, la résidence a le droit d'évaluer votre autonomie, notamment afin de vérifier que ses services et ses aménagements répondent bel et bien à vos besoins. Pour ce faire, elle doit d'abord obtenir  **votre consentement** . Vous êtes donc libre d'accepter ou de refuser de passer ces examens. Si vous acceptez, la résidence devra vous évaluer en se servant des outils reconnus par le ministère de la Santé et des Services sociaux. Si vous refusez, la résidence pourrait décider de ne pas vous louer un logement si elle considère que vous n'êtes pas assez autonome pour y habiter.



## BON À SAVOIR !

Que vous viviez dans votre maison ou, bientôt, dans une résidence privée pour aînés, sachez profiter des mesures mises en place par le gouvernement du Québec afin de favoriser le maintien de votre autonomie.

Selon votre situation et après évaluation de votre condition, vous pourriez avoir droit gratuitement à des **services offerts par le réseau de la santé et des services sociaux**. Communiquez avec votre CLSC à ce sujet.

Si vous êtes âgé de 70 ans ou plus, vous pourriez avoir droit au **crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés**.

Ce crédit d'impôt remboursable pourrait vous aider à payer, en partie, des services comme les soins infirmiers, l'entretien ménager et les repas. Les services admissibles peuvent être ceux que vous avez choisis sur une base régulière ou à la carte, qu'ils soient donnés par la résidence ou par une entreprise de votre choix (reçus ou copies des contrats requis pour avoir droit au crédit d'impôt). Un montant correspondant à une partie des frais admissibles vous est alors remis directement par Revenu Québec, lorsque vous avez rempli votre demande d'admissibilité.

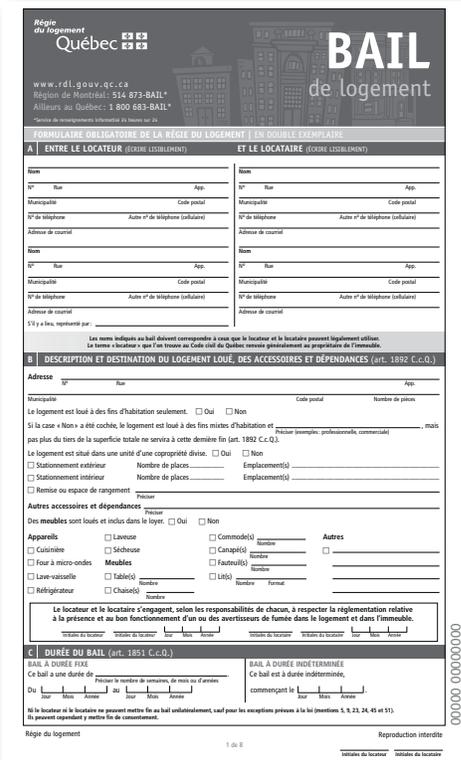
# COUP D'ŒIL SUR LE BAIL POUR BIEN LE COMPRENDRE

Le bail, c'est beaucoup plus qu'une simple formalité. C'est en fait le contrat qui existe entre la résidence et vous. Il prévoit la plupart de vos droits et de vos obligations par rapport à votre logement et aux services que vous recevrez de la résidence.

Le bail se compose de trois documents qui forment un tout :

✓ **le formulaire de bail de logement** obligatoire de la Régie du logement ;

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



✓ **le règlement de la résidence** (ou règlement de l'immeuble) présentant les règles à respecter concernant le bruit, le vivre-ensemble, les espaces communs, la gestion des déchets, l'entretien de l'immeuble, etc. Chaque résidence peut mettre en place les règles de son choix, mais elles ne doivent pas être contraires à la loi.

La résidence doit vous donner une copie du bail au plus tard 10 jours après la signature. Sachez que vous conservez tous vos droits si le formulaire de la Régie du logement n'a pas été utilisé par la résidence ou s'il n'a pas été rempli au complet. Vos droits sont également protégés s'il s'avérait qu'une des clauses du bail ou le règlement de l'immeuble était contraire à la loi. Pour toute question sur les dispositions de votre bail, n'hésitez pas à communiquer avec la Régie.

## 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

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.  Oui  Non

Préciser \_\_\_\_\_

**DATE DU PAIEMENT**

Le premier terme

Le loyer sera payé le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_

Autres termes

Le paiement du loyer se fera le 1<sup>er</sup> jour  Du mois  De la semaine

Où le \_\_\_\_\_ Préciser \_\_\_\_\_

**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

**LIEU DU PAIEMENT**

Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_ Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

Initiales du locateur \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_

**LE LOYER** Le loyer est payable par versements égaux ne dépassant pas un mois de loyer, sauf le dernier versement, qui peut être moins élevé.

Le bail d'une durée de plus de douze mois peut faire l'objet d'un seul règlement du loyer au cours de chaque période de douze mois. Il ne peut varier au cours des douze premiers mois (art. 1906 C.c.Q.).

Le locateur ne peut exiger aucune autre somme d'argent du locataire (exemple : dépôt pour les clés).

Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locataire ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer (exemples : le premier mois, la première semaine). Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.

Paiement des autres termes : Le loyer est payable le premier jour de chaque terme (exemples : mois, semaine), sauf entente contraire.

Mode de paiement : Le locateur ne peut exiger la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté, sauf entente contraire.

Preuve de paiement : Le locataire a droit à un reçu pour le paiement de son loyer en argent comptant (art. 1564 et 1568 C.c.Q.).

Lieu du paiement : Le loyer est payable au domicile du locataire, sauf entente contraire (art. 1566 C.c.Q.).

Dans cette section, la résidence doit indiquer le montant total du loyer que vous devrez payer chaque mois. Elle doit préciser séparément le loyer de base et les services personnels que vous aurez choisis d'inclure dans le bail.

### 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**

Vous pouvez choisir le mode de paiement qui vous convient. La résidence n'a pas le droit d'exiger des chèques postdatés ou des paiements préautorisés. Après avoir payé, vous pouvez exiger un reçu pour avoir une preuve de votre paiement.

## Section E : les services et les conditions de la résidence

Le loyer sera payable au \_\_\_\_\_ Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

**E SERVICES ET CONDITIONS**

**RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail.

Remis le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_ Initiales du locateur \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_

**COPROPRIÉTÉ DIVISÉE**

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire.

Remis le \_\_\_\_\_ jour \_\_\_\_\_ Mois \_\_\_\_\_ Année \_\_\_\_\_ Initiales du locateur \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_

**TRAVAUX ET RÉPARATIONS**

Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur et leurs échafandiers sont décrits ci-après :

Avant la délivrance du logement \_\_\_\_\_

En cours de bail \_\_\_\_\_

**SERVICES DU CONCIERGE**

Préciser \_\_\_\_\_

Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont :

Nom \_\_\_\_\_ N° de téléphone \_\_\_\_\_

Adresse de courriel \_\_\_\_\_ Autre n° de téléphone (cellulaire) \_\_\_\_\_

**SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION**

Ceux-ci sont assumés par :		Locateur	Locataire			Locateur	Locataire
Chauffage du logement		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Électricité	<input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Mazout			Déneigement et déblaiage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaz		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffe-eau (location)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude (frais d'utilisation)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**CONDITIONS**

Le locataire a un droit d'accès au terrain.  Oui  Non

Le locataire a le droit de garder un ou des animaux.  Oui  Non

Autres services, conditions et restrictions (exemples : antenne, barbecue, climatiseur, corde à frange, peinture, piscine, salle de lavage)

Préciser \_\_\_\_\_

Préciser \_\_\_\_\_

2 de 8

Initiales du locateur \_\_\_\_\_ Initiales du locataire \_\_\_\_\_

**Règlement de l'immeuble :** Le règlement de l'immeuble établit les règles à observer dans l'immeuble. Il porte sur la jouissance, l'usage et l'entretien du logement et des lieux d'usage communs.

S'il existe un tel règlement, le locateur doit en remettre un exemplaire au locataire avant la conclusion du bail pour qu'il en fasse partie (art. 1894 C.c.Q.).

Si le logement est situé dans une copropriété divisée, le règlement de l'immeuble s'applique dès qu'un exemplaire est remis au locataire par le locateur ou par le syndicat de la copropriété (art. 1057 C.c.Q.).

Un règlement ne peut contredire le bail ou contrevir à la loi.

Travaux et réparations : Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échafandier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, le locateur ne peut se décharger de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propriété, de les louer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

Constat des lieux : En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

La section E du formulaire de bail, intitulée « Services et conditions », traite notamment des travaux et des réparations. Si la résidence s'engage à faire certains travaux à votre logement avant votre arrivée, leur nature et leur durée doivent figurer dans le bail. Sachez que la loi oblige la résidence à vous offrir un logement en bon état dès votre emménagement et à effectuer les réparations nécessaires tant que vous y demeurez.

Cette section précise aussi qui doit payer les services, les taxes et les coûts de consommation. Il pourrait y être inscrit, par exemple, que l'électricité est à la charge du locataire. Dans ce cas, c'est vous qui devrez payer la facture correspondant à votre consommation d'électricité auprès d'Hydro-Québec.

Cette section aborde également le règlement de la résidence (ou règlement de l'immeuble) : celui-ci contient la plupart des règles de fonctionnement de la résidence.

## Clauses légales ou illégales : sauriez-vous les reconnaître ?

Il peut survenir, pour diverses raisons, que des résidences privées pour aînés aient inscrit des clauses plus restrictives dans le bail ou le règlement de l'immeuble. Certaines sont légales ; d'autres, non. Rassurez-vous : sachez que vous conservez en tout temps les droits que la loi vous accorde, peu importe ce qui est écrit dans les documents que vous signez.

### La résidence exige un dépôt.

C'est illégal. Le seul montant que la résidence peut vous demander au moment de signer le bail correspond au « loyer total » pour le premier mois de votre bail. Elle ne peut pas vous demander, par exemple :

- ▶ un montant qui dépasse le loyer total pour le premier mois du bail ;
- ▶ un dépôt de garantie pour payer d'éventuels dommages au logement ;
- ▶ toute autre forme de dépôt : clés, meubles fournis avec le logement, etc.

### La résidence vous indique qu'elle se réserve le droit d'expulser un résident et de mettre fin au bail quand elle le veut.

C'est illégal. Les résidents ont droit au maintien dans les lieux et ne peuvent pas être expulsés sans raison valable. En fait, la résidence peut seulement mettre fin au bail pour l'une des raisons prévues dans la loi, dont le non-paiement du loyer, et elle doit auparavant obtenir une décision de la Régie du logement.

### La résidence vous informe qu'elle limite vos heures d'entrée et de sortie ainsi que vos visites, ou encore qu'elle vous impose un couvre-feu.

C'est illégal. La résidence doit respecter votre droit à la vie privée, car vous y êtes chez vous. Cela signifie que vous avez le droit, par exemple, de gérer votre mode de vie, d'entrer dans votre logement ou d'en sortir quand bon vous semble et de recevoir qui vous voulez. Par contre, sachez que la résidence a le droit de mettre en place des règles afin de favoriser un milieu de vie paisible pour tous les locataires, car ces derniers ont des droits autant que vous. Dans ce cas, elle doit le faire sans porter atteinte au droit à la vie privée.

### La résidence vous précise qu'elle se réserve le droit d'entrer en tout temps dans votre logement.

C'est illégal. Le seul moment où la résidence peut entrer dans votre logement sans vous prévenir à l'avance est en cas d'urgence. Autrement, elle doit vous donner un préavis d'au moins 24 heures pour en vérifier l'état, y effectuer des travaux prévus ou encore le faire visiter à un acquéreur éventuel de l'immeuble.

### La résidence écrit qu'elle exigera le paiement de tous les dommages qu'elle constaterait à votre logement.

C'est illégal. La résidence ne peut pas vous demander de payer pour les dommages qui ne sont pas causés par votre faute ou bien qui résultent de l'usure normale ou d'un cas de force majeure (ex. : catastrophe naturelle). Toutefois, elle a le droit de vous demander de payer pour les dommages dont vous êtes responsable ou ceux qui sont causés par les personnes à qui vous donnez accès au logement.

### **La résidence indique qu'elle vous facturera des frais plus élevés que les dommages que vous auriez pu avoir causés.**

C'est illégal. Une résidence ne peut pas imposer des frais plus élevés que les dommages qu'un résident a réellement causés. Par exemple, si vous bloquez votre évier avec des résidus alimentaires, la résidence peut seulement vous facturer le coût réel pour le faire débloquer. Elle ne peut pas facturer des frais fixes plus élevés que le coût réel. Autre exemple : en cas de chèque sans provision, la résidence ne peut pas exiger des frais plus élevés que ceux qu'elle devra réellement payer à son institution financière.

### **La résidence vous demande des frais afin de préparer le logement pour votre arrivée.**

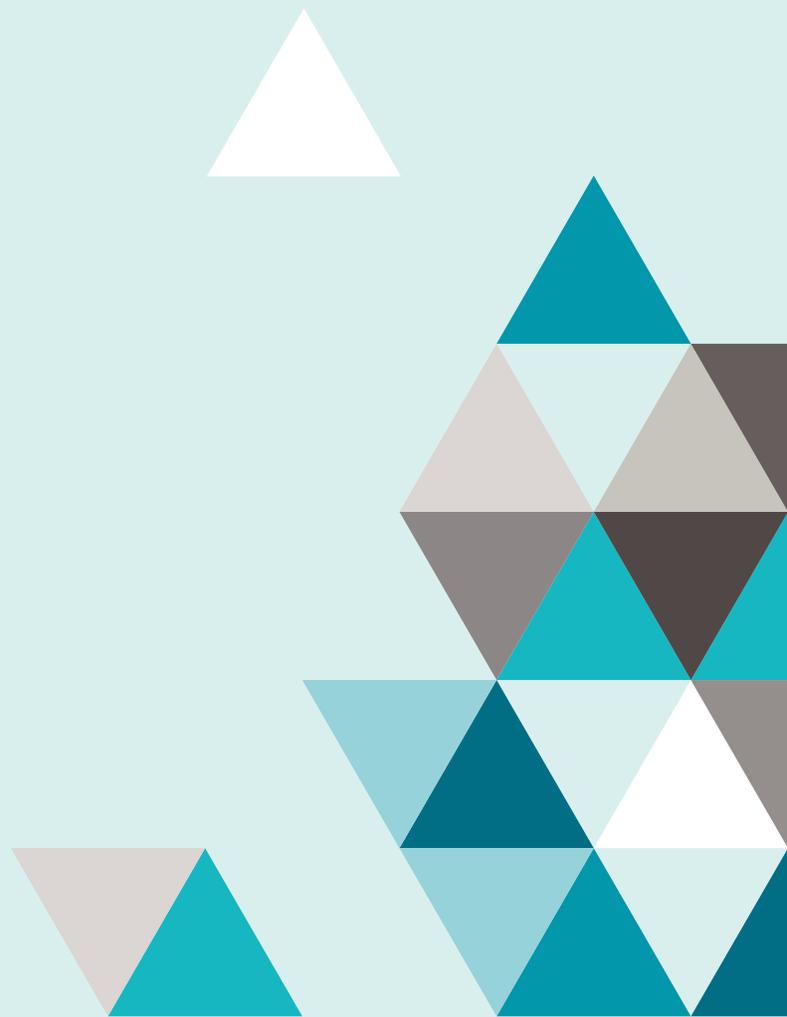
C'est illégal. La résidence a l'obligation d'offrir un logement en bon état dès le début du bail. Elle ne peut donc pas vous demander de payer pour faire nettoyer ou réparer le logement avant votre arrivée.

### **La résidence vous interdit de fumer dans votre logement.**

Elle en a le droit. Toutefois, une telle clause ne donne pas le droit à un propriétaire de refuser un fumeur comme locataire et, à l'inverse, elle ne lui donne pas le droit de ne louer qu'à des non-fumeurs, ce qui serait discriminatoire. Si vous êtes fumeur, vous devrez respecter la règle et éviter de fumer dans votre logement.

### **La résidence interdit la présence d'animaux dans les logements.**

Elle en a le droit. La résidence peut indiquer dans le bail ou le règlement de l'immeuble qu'elle refuse la présence d'animaux ou de certains types d'animaux. Par contre, si une telle clause n'y apparaît pas, vous pouvez en déduire que leur présence est permise. Si un chien d'assistance vous était nécessaire en raison d'un handicap, la résidence n'aurait pas le droit de vous refuser cet accommodement, à condition que la présence de l'animal ne lui cause pas de contraintes excessives. Enfin, sachez qu'il est important de tenir compte de la réglementation municipale sur le territoire de la résidence, puisque des municipalités interdisent certains animaux ou races de chien.



## Section F : les restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail

**F | RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)**

Le locateur et le locataire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique :

Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.  
L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_ jour Mois Année.

OU

Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.  
L'immeuble était prêt pour l'habitation le \_\_\_\_\_ jour Mois Année.

Si une des deux cases ci-contre est cochée et que la période de cinq ans n'est pas encore expirée, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par le locateur, telle une augmentation de loyer, doit quitter son logement à la fin du bail (mentions 39 et 41).

Si aucune des deux cases n'est cochée et si le locataire refuse la modification du bail demandée par le locateur et désire continuer à demeurer dans le logement, le bail est alors reconduit. Le locateur peut demander à la Régie du logement de fixer les conditions du bail pour sa reconduction (mentions 41 et 42).

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).

G | AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Cette section du bail doit être remplie uniquement si vous louez un logement situé dans une résidence ayant ouvert ses portes il y a 5 ans ou moins ou un logement situé dans une coopérative d'habitation. Par cette clause, la résidence vous avise que toute modification au bail au moment de son renouvellement ne pourra pas être contestée. Dans les faits, un locataire qui refuserait une augmentation ou une autre modification devrait alors quitter son logement à la fin du bail. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à communiquer avec la Régie du logement.

## Section G : l'avis au nouveau locataire ou au sous-locataire

Le tribunal peut toutefois statuer sur toute autre demande relative au bail (exemple : diminution de loyer).

**G | AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)**

**Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.**

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de \_\_\_\_\_ \$.

Par mois  Par semaine  Autre \_\_\_\_\_

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.

Oui  Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Signature du locateur \_\_\_\_\_ jour Mois Année

H | SIGNATURE

Cette section indique le montant du loyer total le plus bas payé au cours des 12 derniers mois pour votre logement. Cette information doit être inscrite dans le bail, sauf si le logement est situé dans une coopérative d'habitation, dans une résidence ayant ouvert ses portes il y a 5 ans ou moins ou dans une habitation à loyer modique (HLM).

La résidence a le droit d'exiger un loyer plus élevé que le loyer le plus bas des 12 derniers mois, mais rien ne vous empêche d'en demander la raison. Par exemple, il est possible que votre loyer soit plus élevé que celui du locataire précédent parce que vous aurez choisi plus de services que lui ou parce que votre logement aura été rénové.

Même après la signature du bail, si le loyer inscrit est supérieur au loyer précédent, vous pouvez demander à la Régie du logement d'établir le coût du loyer que vous devriez payer. Votre demande doit être faite dans un délai de 10 jours qui suivent la signature du bail. Le délai peut être plus long si l'avis au bail n'a pas été rempli ou en cas de fausse déclaration de la part de l'exploitant de la résidence. Renseignez-vous auprès de la Régie.

# SIGNER LE BAIL SANS PRESSION ET EN TOUTE CONNAISSANCE DE CAUSE ▼

La séance de signature d'un bail peut prendre un certain temps. N'hésitez pas à demander à un proche ou à une personne de confiance de vous accompagner à l'occasion de la séance de signature du bail, si vous en sentez le besoin.

Comme le bail est un contrat, vous devez le signer « de façon libre et éclairée ». Concrètement, cela veut dire que vous devez avoir le temps de bien comprendre ce que vous vous apprêtez à signer et vous sentir libre d'accepter ou de refuser ce qui vous est proposé.

Des circonstances peuvent faire en sorte que vous souhaitiez autoriser une autre personne à signer le bail à votre place. Cette personne peut être un membre de votre famille ou une autre personne en qui vous avez confiance. Si vous confiez déjà la gestion de vos affaires à une autre personne, cette dernière peut signer le bail à votre place. Il est alors recommandé d'avoir une **procuration écrite**. La résidence pourrait vous en demander une copie.



## BON À SAVOIR !

Plusieurs résidents peuvent habiter dans le même logement. Par exemple, vous pouvez habiter avec votre conjoint ou un ami. Dans ce cas, chacun peut signer le bail. Tout près de l'endroit où il faut signer, vous pouvez cocher « Oui » ou « Non » à la mention « Les locataires s'engagent solidairement ». Qu'est-ce que cela veut dire ?

- **Si les locataires d'un même logement cochent la case « Oui »,** ils s'engagent de façon solidaire. Cela signifie que chacun accepte alors d'être entièrement responsable de toutes les obligations qui découlent du bail. La résidence peut donc demander à chaque résident de payer la totalité du loyer et des services qui n'ont pas été payés. Sachez que la résidence ne peut pas vous obliger à vous engager solidairement.
- **Si les locataires d'un même logement cochent la case « Non »,** ils s'engagent de façon conjointe. La résidence peut donc seulement demander à chacun d'entre eux de payer sa part du loyer et des services.
- **Si les locataires d'un même logement ne cochent aucune de ces cases,** leur engagement sera automatiquement solidaire s'ils sont mariés ou unis civilement, et il sera automatiquement conjoint dans les autres situations.

# CONNAÎTRE SES DROITS ET SES OBLIGATIONS

## Une fois le bail signé, vous avez des droits.

- ▶ **Respect** : la résidence doit vous traiter, ainsi que vos proches, avec courtoisie, dignité et respect.
- ▶ **Maintien dans les lieux** : Sauf de rares exceptions prévues à la loi, la résidence doit vous permettre de demeurer dans votre logement jusqu'à ce que vous en décidiez autrement, ou jusqu'à ce que le bail soit résilié par la Régie du logement à la suite d'une demande en justice.
- ▶ **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 sécurité et de santé prévues.
- ▶ **Loyer** : la résidence doit exiger seulement le montant du loyer et des services inclus dans le bail.
- ▶ **Services** : la résidence doit vous offrir les services inclus dans le bail pendant toute sa durée.

## Ces droits sont également assortis d'obligations.

- ▶ **Paiement du loyer** : vous devez payer votre loyer tous les mois et à la date prévue.
- ▶ **Propreté** : vous devez maintenir la propreté de votre logement.
- ▶ **Jouissance des lieux** : vous devez respecter les règles de fonctionnement de la résidence et éviter de troubler le milieu de vie ou la paix des autres résidents.
- ▶ **Réparations** : vous devez rester vigilant quant à l'état des lieux et aviser la résidence lorsque des réparations sont nécessaires à votre logement.
- ▶ **Accès au logement** : vous devez permettre à la résidence d'accéder à votre logement en cas d'urgence. Autrement, elle doit vous donner un préavis d'au moins 24 heures pour en vérifier l'état, y effectuer des travaux prévus ou encore le faire visiter à l'acquéreur éventuel de l'immeuble.
- ▶ **Remise du logement dans le même état qu'à l'arrivée** : vous devez, à la fin de votre bail, laisser votre logement dans le même état que le jour où vous y êtes arrivé. Vous n'êtes pas responsable de l'usure normale ou de l'effet du temps sur le logement (ex. : plancher usé après avoir habité au même endroit pendant plusieurs années), mais des frais peuvent vous être imposés pour d'autres dommages (ex. : présence d'animaux domestiques ayant endommagé le plancher).

# DES RESSOURCES À VOTRE SERVICE

## Services Québec

Services Québec est la porte d'entrée des citoyens désireux d'obtenir des renseignements sur les programmes et les services gouvernementaux, y compris la certification des résidences privées pour aînés par le ministère de la Santé et des Services sociaux.

Téléphone : 1 877 644-4545 (sans frais)

## Revenu Québec

Vous pouvez communiquer avec Revenu Québec afin d'obtenir plus de renseignements sur le crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés.

Téléphone : 1 855 291-6467 (sans frais)

Site Web : [www.revenuquebec.ca](http://www.revenuquebec.ca)

## Régie du logement

La Régie du logement est le tribunal administratif qui s'occupe des questions relatives au bail. Elle offre aussi de l'information neutre et objective sur les droits et les obligations des locataires et des propriétaires.

Téléphone : 1 800 683-2245 (sans frais)

Site Web : [www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)

## Centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes

Présents dans toutes les régions du Québec, les centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) sont mandatés par le ministère de la Santé et des Services sociaux en vue de soutenir les usagers du réseau de la santé et des services sociaux, dont les locataires de résidences privées pour aînés, dans leurs démarches auprès du Commissaire aux plaintes et à la qualité des services. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, leur offre de service a été élargie, à la demande du gouvernement du Québec, afin d'y inclure l'information, l'assistance et l'accompagnement des locataires actuels des résidences privées pour aînés sur les questions relatives au bail.

Téléphone : 1 877 767-2227 (sans frais)

Site Web de la Fédération des CAAP : [www.fcaap.ca](http://www.fcaap.ca)



