



**POUR UNE  
JUSTICE PLUS  
ACCESSIBLE**

**L'ACCOMPAGNEMENT DES AÎNÉS  
ET LES BAUX EN RÉSIDENCES PRIVÉES**

 **CENTRE DE JUSTICE  
DE PROXIMITÉ  
Mauricie**

Financé par:  
**Justice Québec** 

## Fonctionnement de la séance

- Période de questions prévue à la fin
- Aucune pause n'est prévue
- Suite à la conférence, vous recevrez par courriel, un sondage d'appréciation de la formation. N'hésitez pas à nous faire vos commentaires pour que nous puissions nous améliorer!

## Qu'est-ce qu'un CJP?

Organisme sans but lucratif qui offre des services d'information juridique **gratuits**, peu importe votre revenu, dans **tous les domaines du droit**.



## Quelle est la mission du CJP?

Promouvoir l'**accès à la justice** en favorisant la participation des citoyennes et des citoyens, par des services d'information, de soutien et d'orientation, offerts en complémentarité avec les ressources existantes.



## Ce que votre CJP peut faire?

- ✓ Donner de l'**information juridique**
- ✓ Informer sur les types de **recours** et le **déroulement des instances** administratives et judiciaires
- ✓ Informer sur les modes de **prévention et de règlement des différends**

## Ce que votre CJP peut faire?

- ✓ Orienter vers les **organismes et les ressources appropriés**
- ✓ Offrir des **séances d'information juridique**
- ✗ Donner des avis ou conseils juridiques

## Plan de la séance

---

- Bail de **logement**
- Services accessoires** au bail
- Modification(s)** au bail
- Résiliation** du bail



## Plan de la séance

---

- Abandon** du logement
- Décès** du locataire
- Obligations générales des **résidences privées et publiques**
- Comment faire **valoir ses droits**



## Avant de commencer

---

### Différents types d'établissement

- Établissement public ou financé par le gouvernement (ex. CHSLD)
- Établissement privé ayant une **entente avec le gouvernement** (ex. ressource intermédiaire)
- Résidence privée** (ex. Résidence La Villa, Chartwell)
- Immeuble à logements**

## Avant de commencer

---

### Différents types d'établissement

Parmi ces types d'hébergement, seules les **résidences privées** et les **immeubles à logements** ont des baux avec leurs résidents.

Les autres établissements, notamment quant à leurs coûts sont régis par la *Loi sur la santé et les services sociaux*.



## BAIL DE LOGEMENT

### Bail de logement

---

Qu'est-ce qu'un bail?

Un bail est un **contrat**, plus particulièrement un **contrat de location**.

Concrètement, qu'est-ce que cela signifie?

Il s'agit d'une **entente** entre un propriétaire qui s'engage à offrir un endroit et un locataire qui s'engage à payer un loyer.

# Bail de logement

Obligations du propriétaire	Obligations du locataire
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fournir un logement en <b>bon état</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maintenir</b> la <b>qualité</b> des services offerts</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Entretien</b> et réparer</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ne <b>pas modifier</b> le logement</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Procurer</b> un milieu de vie <b>paisible</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Payer</b> le <b>loyer</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maintenir</b> le logement <b>propre</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Signaler</b> toute <b>défectuosité</b> ou <b>détérioration importante</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Remettre</b> le logement en bon état</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ne <b>pas troubler la paix</b> des autres locataires</li> </ul>

# Bail de logement

## Trucs et astuces

- Lisez attentivement** votre bail
- Demandez un **temps de réflexion** au besoin
- Soyez **accompagné**
- Assurez-vous de **comprendre chacune des clauses**
- Tentez de repérer les **clauses qui pourraient être abusives**



## Bail de logement

---

- ⚠ La résidence réclame un **dépôt**
- ⚠ La résidence vous dit qu'elle peut **mettre fin au bail à tout moment**, sans préavis
- ⚠ La résidence réclame des frais supplémentaires pour **préparer le logement** avant votre venue
- ⚠ Une clause qui prévoit l'augmentation du loyer en fonction du nombre d'occupants



**Services accessoires**

# Services accessoires

Lorsque des **services accessoires** sont offerts par le locateur, le bail doit être accompagné de l'annexe 6.

## Exemples

- ✓ Soins infirmiers
- ✓ Services de repas
- ✓ Aide domestique



Régie  
du logement  
**Québec**

www.rdl.gouv.qc.ca  
Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
Alouettes au Québec: 1 800 683-BAIL\*  
\*Service de renseignements Informatique 24 heures sur 24

## ANNEXE 6 AU BAIL

Services offerts au locataire  
par le locateur

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE 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 âgée du locataire conformément aux articles 1892.1 et 1895.1 du **Code civil du Québec (C.c.Q.)**. Elle peut, en outre, être exigée par Revenu Québec pour accorder à un locataire un crédit d'impôt pour maintien à domicile.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locateurs et des locataires que l'on trouve aux articles 1851 à 2000 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'obtention 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 (exemples : repas, 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 est de même pour une personne âgée admise 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.

Ils concernent 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, la médication et l'assurance responsabilité. Dans certains cas et aux conditions prévues à la LSSSS, le bail peut être résilié ou le locataire peut être relocalisé (art. 346.0.18 et 346.0.20.2 à 346.0.20.4 de la LSSSS).

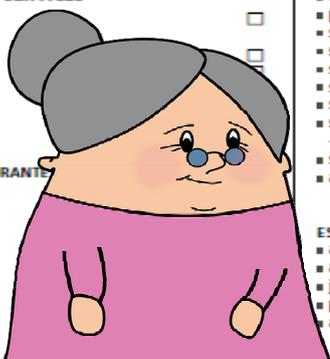
■ **Services destinés à des personnes âgées autonomes**  
Le locateur d'une résidence privée pour aînés dont les services s'adressent à des personnes âgées autonomes offre des services qui

# Services accessoires

Le propriétaire a l'obligation de :

- indiquer le **coût de chacun des services**
- maintenir **les services** apparaissant à cette annexe
- aux **coûts** qui y sont **indiqués**
- pour **toute la durée** du bail

PARTIE 1 DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS	
Le locataire 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.	
<b>TYPE DE RÉSIDENCE</b>	
RÉSIDENCE PRIVÉE POUR ÂÎNÉS OFFRANT DES SERVICES DESTINÉS :	
■ à des personnes autonomes	<input type="checkbox"/>
■ à des personnes semi-autonomes	<input type="checkbox"/>
AUTRE LIEU D'HÉBERGEMENT	<input type="checkbox"/>
- préciser: _____	
<b>DESCRIPTION DES LIEUX ET SERVICES</b>	
■ logement de _____ pièces	<input type="checkbox"/>
■ chambre	<input type="checkbox"/>
- privée	<input type="checkbox"/>
- commune	<input type="checkbox"/>
<b>SALLE DE BAIN</b>	
■ privée	<input type="checkbox"/>
■ commune	<input type="checkbox"/>
<b>BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES</b>	
■ salle de bain	<input type="checkbox"/>
■ corridors (aires communes)	<input type="checkbox"/>
<b>CHAUFFAGE</b>	
■ système central	<input type="checkbox"/>
■ contrôle individuel	<input type="checkbox"/>
<b>CLIMATISATION</b>	
■ système central	<input type="checkbox"/>
■ contrôle individuel	<input type="checkbox"/>
■ système de climatisation personnalisé	<input type="checkbox"/>
<b>SERVICES DE LOISIRS</b>	
<b>ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIRS</b>	
- préciser: _____	<input type="checkbox"/>
<b>ANIMATEUR</b>	
	<input type="checkbox"/>
<b>ESPACES COMMUNS À L'INTÉRIEUR</b>	
■ bibliothèque	<input checked="" type="checkbox"/>
■ cuisine commune	<input type="checkbox"/>
■ espace privé pour recevoir des visiteurs	<input type="checkbox"/>
■ piscine	<input checked="" type="checkbox"/>
■ salle d'entraînement physique	<input type="checkbox"/>
■ salle de billard	<input type="checkbox"/>
■ salle de cinéma maison	<input type="checkbox"/>
■ salle de loisirs multifonctionnelle	<input type="checkbox"/>
■ salle de quilles	<input type="checkbox"/>
■ salle de réception	<input type="checkbox"/>
- en location au coût de _____ \$	
■ salon Internet	<input type="checkbox"/>
■ autres: _____	<input type="checkbox"/>
<b>ESPACES COMMUNS À L'EXTÉRIEUR</b>	
■ aire de jeux	<input checked="" type="checkbox"/>
■ aire de repos	<input type="checkbox"/>
■ jardin	<input type="checkbox"/>
■ piscine	<input type="checkbox"/>
■ autres: _____	<input type="checkbox"/>



PARTIE 2 SERVICES PERSONNELS	
<p>Le locataire 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 locataire 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><b>SERVICES ALIMENTAIRES</b></p> <p><b>REPAS</b></p> <p>■ nombre de repas quotidiens: _____</p> <p>- déjeuner <input checked="" type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- dîner <input checked="" type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- souper <input checked="" type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>■ type de menus</p> <p>- menus du jour <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- menus au choix <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- menus diététiques <input checked="" type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser: _____</p> <p><b>HORAIRE DES REPAS</b></p> <p>■ déjeuner de _____ à _____</p> <p>■ dîner de _____ à _____</p> <p>■ souper de _____ à _____</p> <p><b>COLLATIONS</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>■ nombre de collations par jour: _____</p> <p>- horaire: _____</p> <p>LES REPAS ET COLLATIONS SONT SERVIS:</p>	<p><b>SOINS INFIRMIERS</b></p> <p><b>INFIRMIÈRE ET INFIRMIER</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser: _____</p> <p>- nombre d'heures: _____</p> <p><b>INFIRMIÈRE AUXILIAIRE ET INFIRMIER AUXILIAIRE</b> <input type="checkbox"/> _____ \$</p> <p>- préciser: _____</p> <p>- nombre d'heures: _____</p> <p><b>PRÉPOSÉ</b></p> <p>- préciser: _____</p> <p>- nombre d'heures: _____</p> <p><b>COÛT MENSUEL TOTAL:</b></p> <p><b>SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE</b></p> <p><b>BUANDERIE</b></p> <p>■ linge de maison _____ fois par semaine ou _____ fois par _____</p> <p>■ vêtements _____ fois par semaine ou _____ fois par _____</p>



PARTIE 1 DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS	
<p>Le locataire 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><b>TYPE DE RÉSIDENCE</b></p> <p><b>RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS OFFRANT DES SERVICES DESTINÉS:</b></p> <p>■ à des personnes autonomes <input type="checkbox"/></p> <p>■ à des personnes semi-autonomes <input type="checkbox"/></p> <p><b>AUTRE LIEU D'HÉBERGEMENT</b> <input type="checkbox"/></p> <p>- préciser: _____</p> <p><b>DESCRIPTION DES LIEUX ET SERVICES</b></p> <p>■ logement de _____ pièces <input type="checkbox"/></p> <p>■ chambre</p> <p>- privée <input type="checkbox"/></p> <p>- commune <input type="checkbox"/></p> <p><b>SALLE DE BAIN</b></p> <p>■ privée <input type="checkbox"/></p> <p>■ commune <input type="checkbox"/></p> <p><b>BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES</b></p> <p>■ salle de bain <input type="checkbox"/></p> <p>■ corridors (aires communes) <input type="checkbox"/></p> <p><b>CHAUFFAGE</b></p> <p>■ système central <input type="checkbox"/></p> <p>■ contrôle individuel <input type="checkbox"/></p> <p><b>CLIMATISATION</b></p> <p>■ système central <input type="checkbox"/></p> <p>■ contrôle individuel <input type="checkbox"/></p> <p>■ système de climatisation personnel autorisé <input type="checkbox"/></p>	<p><b>SERVICES DE LOISIRS</b></p> <p><b>ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIRS</b> <input type="checkbox"/></p> <p>- préciser: _____</p> <p><b>ANIMATEUR</b> <input type="checkbox"/></p> <p><b>ESPACES COMMUNS À L'INTÉRIEUR</b></p> <p>■ bibliothèque <input type="checkbox"/></p> <p>■ cuisine commune <input type="checkbox"/></p> <p>■ espace privé pour recevoir des visiteurs <input type="checkbox"/></p> <p>■ piscine <input type="checkbox"/></p> <p>■ salle d'entraînement physique <input type="checkbox"/></p> <p>■ salle de billard <input type="checkbox"/></p> <p>■ salle de cinéma maison <input type="checkbox"/></p> <p>■ salle de loisirs multifonctionnelle <input type="checkbox"/></p> <p>■ salle de quilles <input type="checkbox"/></p> <p>■ salle de réception <input type="checkbox"/></p> <p>- en location au coût de _____ \$</p> <p>■ salon Internet <input type="checkbox"/></p> <p>■ autres: _____ <input type="checkbox"/></p> <p><b>ESPACES COMMUNS À L'EXTÉRIEUR</b></p> <p>■ aire de jeux <input type="checkbox"/></p> <p>■ aire de repos <input type="checkbox"/></p> <p>■ jardin <input type="checkbox"/></p> <p>■ piscine <input type="checkbox"/></p> <p>■ autres: _____ <input type="checkbox"/></p>

## Services accessoires

Des **services additionnels** à ceux inscrits à cette annexe **peuvent être offerts au locataire.**

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



**MODIFICATION(S)  
au bail**

## Modification(s) au bail

### Règle générale

Le bail se **renouvelle automatiquement** et **aux mêmes conditions** (reconduction).

## Modification(s) au bail

### Avis de modification

Donc, si le locateur veut faire des **modifications** aux conditions du bail, il doit alors en **aviser par écrit son locataire dans les délais prévus à la loi.**

## Modification(s) au bail

### Avis de modification

- Loyer
- Autre condition du bail

## Modification(s) au bail



### Délais pour envoyer l'avis de modification

Durée du bail	Délai de transmission de l'avis
12 mois et plus	3 à 6 mois avant la fin du bail
Moins de 12 mois	1 à 2 mois avant la fin du bail
Durée indéterminée	1 à 2 mois avant la modification souhaitée

## **Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail**

(selon les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec)

Avis à (nom du locataire) : \_\_\_\_\_ ( ) ( )

Adresse : \_\_\_\_\_

**Au renouvellement de votre bail, certaines conditions en seront modifiées:**

### **Montant du loyer (cocher LA case appropriée)**

- Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté à \_\_\_\_\_ \$ (indiquer le nouveau loyer)  
**OU**  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ \$ (indiquer le montant de l'augmentation)  
**OU**  
 Votre loyer actuel de \_\_\_\_\_ \$ sera augmenté de \_\_\_\_\_ % (indiquer le pourcentage d'augmentation)  
**OU**  
 Votre loyer du bail qui se termine le \_\_\_\_\_ (jour) \_\_\_\_\_ (mois) \_\_\_\_\_ (année),  
 faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision, sera augmenté de \_\_\_\_\_ %  
 du loyer qui sera déterminé par le tribunal.

### **Durée du bail**

## **Modification(s) au bail**

### **Options du locataire**

**Aviser le propriétaire :**

- qu'il **accepte**
- qu'il **refuse**
- qu'il désire **quitter**

**Réponse du locataire à l'avis d'augmentation  
et de modification d'une autre condition du bail**

Avis à : \_\_\_\_\_ Adresse du logement loué \_\_\_\_\_  
Nom du propriétaire ou du mandataire

\_\_\_\_\_ Adresse du propriétaire ou du mandataire

**En réponse à votre avis ci-dessus mentionné, je vous informe que :**  
**(choisir UNE des trois réponses suivantes)**

**J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.

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

**Je refuse** les modifications proposées **et je renouvelle mon bail.**

**Attention :** Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit, ou dont l'affectation a été changée depuis 5 ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir section F de votre bail).

\_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Nom et signature du locataire

**Accusé de réception, si la réponse est remise au propriétaire de main à main**  
 J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification du bail, le

**Réponse du locataire à l'avis d'augmentation  
et de modification d'une autre condition du bail**

Avis à : \_\_\_\_\_ Adresse du logement loué \_\_\_\_\_  
Nom du propriétaire ou du mandataire

\_\_\_\_\_ Adresse du propriétaire ou du mandataire

**En réponse à votre avis ci-dessus mentionné, je vous informe que :**  
**(choisir UNE des trois réponses suivantes)**

**J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.

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

**Je refuse** les modifications proposées **et je renouvelle mon bail.**

**Attention :** Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit, ou dont l'affectation a été changée depuis 5 ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir section F de votre bail).

\_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Nom et signature du locataire

**Accusé de réception, si la réponse est remise au propriétaire de main à main**  
 J'accuse réception de cette réponse à mon avis d'augmentation et de modification du bail, le

## Modification(s) au bail

**Le locataire doit répondre au locateur  
DANS LE MOIS  
qui suit la réception de l'avis.**



### Sinon quoi?

- Le locataire est réputé avoir accepté les modifications
- Le bail sera renouvelé selon les nouvelles conditions

## Modification(s) au bail

### Si le locataire refuse

Le propriétaire peut :

- Ne rien faire** = le bail sera renouvelé sans les modifications
- S'adresser au Tribunal administratif du logement** (un mois)
- Négocier** avec le locataire



## RÉSILIATION du bail

### Résiliation du bail

---

#### Règle générale

Le bail se continue **jusqu'à sa date de fin**. Tant le propriétaire que le locataire ne peuvent y mettre un terme avant.



# Résiliation du bail

## Règle générale

Le locataire peut décider de ne pas renouveler son bail. Il doit envoyer **un avis** au propriétaire.

Durée du bail	Délai de transmission de l'avis
12 mois et plus	3 à 6 mois avant la fin du bail
Moins de 12 mois	1 à 2 mois avant la fin du bail
Durée indéterminée	1 à 2 mois avant la modification souhaitée

# Résiliation du bail

## Règle générale

Le propriétaire ne peut résilier un bail que s'il veut **reprendre** le logement, **évincer** le locataire ou qu'il obtient une **décision du Tribunal administratif du logement**.

Obligation d'envoyer un **avis**.



## Résiliation du bail

---

### Exceptions/motifs de résiliation

- ✓ **Handicap** empêchant la personne de s'occuper de son logement
- ✓ **État de santé** faisant en sorte que la personne est admise :
  - ✓ dans un **CHSLD**
  - ✓ dans une **résidence privée** pour aînés
  - ✓ dans une **résidence intermédiaire**
  - ✓ dans tout autre lieu d'hébergement où elle peut recevoir des soins que **nécessite son état de santé**

## Résiliation du bail

---

### Procédure de résiliation

La personne doit envoyer un **avis écrit** au propriétaire.

Cet avis doit indiquer :

- ✓ l'**intention de quitter** le logement
- ✓ les **raisons** justifiant ce départ
- ✓ la **date prévue** du départ
- ✓ la **signature du locataire**



# Résiliation du bail

## Procédure de résiliation

Lorsqu'il s'agit d'une personne âgée étant admise dans un lieu d'hébergement, l'avis doit être accompagné :

- ✓ d'une **attestation par l'autorité concernée** prouvant que la personne est admise ET
- ✓ d'un **certificat par une personne autorisée** qui atteste que la personne satisfait aux conditions d'admission pour son hébergement

### 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 âgés

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 âgés 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, ou 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 deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois (voir tableau ci-contre). Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent autrement ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est relogé par le locateur pendant

#### Tableau des délais d'avis

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
BAIL DE MOINS DE 12 MOIS	1 mois après l'envoi d'un avis
BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE	

#### Avis à

Nom du propriétaire \_\_\_\_\_

Adresse des lieux loués : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## Résiliation du bail

---

### Prise d'effet de la résiliation

Pour un bail d'une durée de **1 an et plus** : la résiliation prend effet **2 mois** après l'envoi de l'avis.

Pour un bail d'une **durée indéterminée** ou de **moins d'un an** : la résiliation prend effet **1 mois** après l'envoi de l'avis.

## Résiliation du bail

---

### Prise d'effet de la résiliation

- Possible de **s'entendre à l'amiable** pour payer moins
- Le **propriétaire reloue** entre-temps?

## Résiliation du bail

---

### Paiement du loyer

Obligation du locataire : **payer le loyer jusqu'à la résiliation.**

Rappel :

- 1 an et plus = **2 mois**
- Moins d'un an = **1 mois**

Sauf si entente ou relocation!



## Résiliation du bail

---

### Paiement des services accessoires au bail

Si le locataire recevait des soins et des services liés à sa personne : paiement exigé, mais seulement pour les **services qu'il a effectivement reçus avant de quitter.**





## ABANDON du logement

### Abandon du loyer

---

#### Abandon pour des motifs de santé ou de sécurité

Bail dans un immeuble à logement : possibilité d'abandonner le logement s'il devient **impropre à l'habitation** (avis de 10 jours).

Bail dans une résidence privée : le CISSS ou le CIUSSS peut procéder à une évacuation.

- Pendant la période d'évacuation : **aucun paiement de loyer**
- Droit de **refuser de réintégrer** le logement

## Abandon du loyer

Bail dans une résidence privée : si la résidence **perd sa certification ou ferme ses portes**, possible de

- ☑ Mettre fin au bail en envoyant un avis de 15 jours
- ☑ S'adresser au CISSS ou au CIUSSS pour de l'aide afin de trouver une autre résidence.



**DÉCÈS du locataire**

## Décès du locataire

---

### Locataire seul

Le bail peut être **résilié** par le liquidateur ou à défaut par un héritier en donnant, dans les **6 mois** suivant le décès, **un avis de 2 mois** au locateur.

Délais à retenir :

**6 mois**

**2 mois**

## Décès du locataire

---

### Locataire seul

Le liquidateur ou l'héritier est **tenu de payer le loyer jusqu'à la résiliation** (2 mois).

**Exception** : pour ce qui est des coûts pour **les services qui se rattachent à la personne même du locataire**, il est tenu de payer seulement ceux qui ont été reçus par la personne.

## Décès du locataire

---

### Locataire vivant avec une autre personne

L'autre personne peut **continuer d'habiter** le logement si elle **avise** le locateur dans les **2 mois** suivant le décès qu'elle a l'intention de continuer d'habiter le logement. Elle devient ainsi locataire.

Exigence de **6 mois** de cohabitation pour le **conjoint de fait ou parent ou allié**.

## Décès du locataire

---

### Sinon quoi ?

Si la personne n'effectue pas ces démarches, le liquidateur ou à défaut un héritier peut, **dans le mois qui suit l'expiration des 2 mois suivant le décès, résilier le bail** en donnant un avis d'un mois au locateur.

**Qu'arrive-t-il en cas de décès?**

En cas de décès du locataire, la personne qui cohabitait avec lui peut devenir locataire en titre en continuant d'occuper le logement et **en remettant au propriétaire un avis écrit dans les deux mois suivant le décès.**

Si deux mois après le décès, la personne qui cohabitait avec le locataire n'a toujours pas avisé le propriétaire de son intention, le liquidateur de la succession, ou un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, mettre fin au bail en remettant au propriétaire un avis d'un mois.

Si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur dans les six mois du décès, un avis de deux mois. La résiliation prend effet avant l'expiration de ce dernier délai si le liquidateur ou l'héritier et le locateur en conviennent autrement ou lorsque le logement est reloué par le locateur pendant ce même délai.

Dans tous les cas, lorsque le locataire recevait des services se rattachant à sa personne même, qu'il ait habité seul ou non, le liquidateur, l'héritier ou, le cas échéant, la personne qui occupait le logement avec le locataire n'aura à payer la partie du loyer relative à ces services qu'à l'égard des services qui ont été

## Avis en cas de décès du locataire

---

**Avis à**

Nom du propriétaire \_\_\_\_\_

Nom du locataire \_\_\_\_\_

Adresse des lieux loués : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

(Numéro de téléphone)

Je vous avise que le locataire est décédé le \_\_\_\_\_ (Date)

# Décès du locataire

## Trucs et astuces

- Tentez de vous **entendre avec le propriétaire**
- Informez-vous s'il a **reloué le logement**
- Conservez une **preuve de réception** (que le propriétaire a reçu l'avis de résiliation)
- Faites-vous un **journal de bord** (dates importantes, résumé de la situation, résumé des discussions, personnes à qui vous avez parlé)



## Obligation générales des résidences

### Obligation générales

---

- Traiter la personne avec **dignité**
- Respecter sa **vie privée**
- Offrir un endroit **propre** et **sécuritaire**
- Permettre à la personne de prendre elle-même des décisions quant aux **soins médicaux** qu'elle veut ou non

## Obligation générales

- ☑ Permettre à la personne d'avoir accès à une copie de la politique de **lutte contre la maltraitance**
- ☑ Permettre de rencontrer les **professionnels de la santé et des services sociaux de son choix**
- ☑ Fournir des **menus variés** conformes au *Guide alimentaire canadien* et **adapté aux besoins** nutritionnels particuliers de la personne
- ☑ Etc.



**Comment FAIRE VALOIR SES DROITS**

## Comment faire valoir ses droits

---

### S'informer de ses droits

CJP

CAAP, présentation par madame Geneviève Dessureault

Comité des usagers

### S'entendre à l'amiable

### Faire un **plainte** au commissaire au plainte et à la qualité des services

CAAP

## Comment faire valoir ses droits

---

### Envoyer une **mise en demeure**

### Recours devant le **Tribunal administratif du logement**

Aide juridique

Service de conciliation du Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement)



# QU'EST-CE QUE J'AI APPRIS?

## Ressources utiles



Éducaloi



Présentée par le Centre de justice de proximité

## Vous avez des questions?

Questions d'ordre général seulement svp.

**Nous ne donnons pas d'avis ou de conseils juridiques.**

Si vous souhaitez discuter de votre situation personnelle, communiquez avec nous ou venez nous rencontrer au CJP!

Présentée par le Centre de justice de proximité



## Nos coordonnées

 1350, rue Royale, bureau 401  
Trois-Rivières (Québec) G9A 4J4

 Téléphone : 819 415-5835  
(sans frais : 1 888 542-1822)

 [mauricie@cjpqc.ca](mailto:mauricie@cjpqc.ca)

 [www.justicedeproximite.qc.ca](http://www.justicedeproximite.qc.ca)

 @CJPduQuebec

 @CJPMauricie

Présentée par le Centre de justice de proximité

