

caap

SUR LE BAIL

CENTRE D'ASSISTANCE ET D'ACCOMPAGNEMENT AUX PLAINTES - MAURICIE ET CENTRE DU QUÉBEC

LE BAIL EN RPA

De la signature du bail à la vie en RPA



Avec la participation financière de :

Québec 

Ce document a été créé par :

caap
Mauricie - Centre du Québec

AVANT DE SIGNER UN BAIL EN RPA

QU'EST-CE QU'UNE RPA?

Les résidences privées pour aînés (RPA) au Québec doivent obligatoirement détenir un certificat de conformité délivré par le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec. Ce certificat atteste que la résidence respecte les normes établies en matière de sécurité et de qualité des services offerts aux résidents.

Une RPA peut être exploitée par une entreprise privée ou par un organisme sans but lucratif (OSBL), mais elle doit, dans tous les cas, répondre aux exigences prévues par la réglementation.

AVANT D'ALLER EN RPA...

Avant d'envisager un déménagement en résidence privée pour aînés (RPA), il est important de prendre le temps de réfléchir à sa situation. Cela inclut l'évaluation de ses besoins actuels et futurs, de son niveau d'autonomie, de son budget ainsi que de l'endroit où l'on souhaite vivre et être entouré.

Il existe également d'autres options à considérer, selon ses préférences et sa réalité, comme demeurer à domicile avec des services de soutien, habiter un logement social ou communautaire, choisir une coopérative ou une colocation, ou encore opter pour une habitation intergénérationnelle.

POUR AMORCER VOTRE RÉFLEXION



SI VOUS DÉCIDEZ D'ALLER EN RPA

Si vous prenez la décision d'aller en RPA, assurez-vous que la RPA figure sur le **Registre des résidences privées pour aînés**. C'est la manière de vous assurer qu'elle détient un certificat de conformité.



GARDEZ EN TÊTE CES ASPECTS IMPORTANTS

- Gardez en tête vos besoins, votre budget et apportez votre liste de services.
- Il est préférable d'ajouter des services en cours de bail plutôt que de tout inclure dès le départ.
- Rappelez-vous que le bail se renouvelle d'année en année et que le coût du loyer et des services peut augmenter.
- Clarifiez les services inclus au bail et informez-vous sur les services à la carte et leurs coûts.
- **Toute entente doit être inscrite par écrit au bail.**



CONDITIONS PARTICULIÈRES À VÉRIFIER

Certaines conditions doivent être clarifiées avant la signature, notamment :

- Fumeurs
- Animaux de compagnie
- Allergies (alimentaires, animales, etc.)
- État de santé
- Particularités alimentaires (intolérances, diabète, colites, etc.)
- Encore une fois, **toute entente doit être inscrite par écrit au bail.**



CRÉDIT D'IMPÔT

Que vous viviez à domicile ou en RPA, vous pourriez bénéficier de services gratuits du réseau de la santé et des services sociaux. **À partir de 70 ans**, vous êtes admissible au crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés (40 % des services admissibles).



Ce crédit ne doit jamais être utilisé comme argument de vente par un propriétaire.

LE BAIL EN RPA

UN BAIL, C'EST UN CONTRAT

Signer un bail en RPA, c'est conclure un contrat qui encadre votre milieu de vie. Il vous accorde des droits et des protections, tout en établissant des responsabilités entre vous et la résidence. Toute entente particulière doit être inscrite au bail.

Le locataire a le **droit au maintien dans les lieux**, c'est-à-dire qu'il a le droit de demeurer dans son logement et de voir son bail renouvelé automatiquement, sauf exception.



Ne signez jamais sous pression! Prenez le temps de relire le bail et de demander un avis en cas de doute.

LES DOCUMENTS DU BAIL EN RPA

Le bail en RPA comprend trois documents, soit le **formulaire de bail**, l'**Annexe 6**, qui détaille tous les services choisis ou obligatoires et leur coûts, ainsi que le **document d'information générale** de la résidence (règlements, services à la carte, code d'éthique, etc.).

MODE DE PAIEMENT

 Vous choisissez le mode de paiement qui **vous** convient.

MODE DE PAIEMENT	
Le loyer est payable selon le mode de paiement suivant:	
<input type="checkbox"/> Argent comptant	<input type="checkbox"/> Autre _____
<input type="checkbox"/> Chèque	<input type="checkbox"/> Virement bancaire électronique

Afin de vous éclairer dans cette réflexion, **nous avons mis sur pied une vidéo au sujet des paiements pré-autorisés en RPA.**

Vous pouvez la visualiser en scannant le code QR suivant:



C'est ici que l'on peut indiquer "paiement pré-autorisé".


Sachez que le paiement préautorisé (PPA) donne à la personne qui détient vos informations bancaires la possibilité de prélever des montants directement. Cela peut offrir moins de contrôle sur vos paiements et représenter une option moins sécuritaire. De plus, il est important de noter que le propriétaire ne peut pas utiliser le PPA pour un montant qui diffère de votre entente signée.

RESTRICTIONS À LA FIXATION DU LOYER ET AU BAIL (CLAUSE F)

Si l'immeuble a moins de cinq ans ou a changé d'affectation, le propriétaire peut fixer librement le loyer au renouvellement. Dans ces cas, le droit au maintien dans les lieux ne s'applique pas si l'augmentation est refusée. Depuis 2024, le propriétaire doit toutefois indiquer le loyer maximal applicable dans cinq ans et s'y conformer.

AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU SOUS-LOCATAIRE (CLAUSE G)

La RPA doit indiquer le coût le plus bas payé pour le même logement dans les 12 derniers mois.

 Vérifiez s'il s'agit **uniquement du loyer** ou du loyer incluant les services.


DÉPOTS ET FRAIS D'AMÉNAGEMENT

La résidence ne peut pas demander de dépôt ni de frais d'aménagement pour l'appartement (clé, système d'alarme mobile, préparation du loyer, etc.). **Ces pratiques sont illégales.**

L'ANNEXE 6 : LES SERVICES

L'Annexe 6 est la partie du bail en RPA qui détaille les services offerts et leurs coûts. Elle comprend deux parties:

- **La partie 1** détaille les services autres que personnels offerts au résident et inclus dans le prix du loyer.
- **La partie 2** détaille les services personnels, soit des services additionnels comme les repas, l'aide domestique, la sécurité, les loisirs et les soins infirmiers.

 Pour la partie 2, il est essentiel de vérifier que le **coût** et la **fréquence** de chaque service y soient clairement indiqués. Le coût de ces services ne changera pas en cours de bail.

LES SERVICES À LA CARTE

Les services à la carte sont ponctuels et vous devrez les payer à chaque utilisation. Contrairement aux services inclus au bail, ces services sont modulables, donc vous pouvez les ajouter ou les retirer en tout temps, selon vos besoins. De plus, leur coût peut changer en tout temps, puisqu'ils n'apparaissent pas au bail.

**DES QUESTIONS
CONCERNANT UN BAIL?
APPELEZ-NOUS!**



LES DROITS & OBLIGATIONS EN RPA

LES PRINCIPAUX DROITS DU RÉSIDENT D'UNE RPA

- Être traité avec respect, dignité et courtoisie
- Bénéficier d'un logement et d'aires communes bien entretenues et réparées
- Habiter un milieu de vie assurant votre santé et votre sécurité
- Avoir accès aux services communautaires de la résidence

LES PRINCIPALES OBLIGATIONS DU RÉSIDENT D'UNE RPA

- Payer votre loyer mensuel, qui inclut le coût des services inscrits à l'annexe 6
- Donner accès à votre logement pour des réparations nécessaires ou demandées
- Respecter le règlement interne de la résidence
- Au moment du départ, remettre votre logement en bon état

LES PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE D'UNE RPA

- Fournir un logement en bon état
- Traiter les locataires avec courtoisie, dignité et respect
- Entretien et réparer le logement
- Procurer un milieu de vie sain et paisible
- Respecter les normes et les critères du certificat de conformité
- Dispenser les services auxquels a souscrit le locataire
- Maintenir la tarification indiquée pour les services et les soins à l'annexe 6, pour toute la durée du bail

COMITÉ DE MILIEU DE VIE

Les résidences privées pour aînés comptant plus de 100 unités ont l'obligation de favoriser la mise sur pied d'un comité de milieu de vie.



RENOUVELER UN BAIL EN RPA

L'AVIS DE RENOUVELLEMENT

LES DÉLAIS

Délai qu'a le propriétaire pour vous envoyer un avis de renouvellement :

- Bail de 12 mois ou plus : entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
- Bail de moins de 12 mois : entre 1 et 2 mois avant la fin du bail

Délai pour donner votre réponse :

- Vous avez 1 mois après la réception de l'avis pour répondre.
- Votre réponse doit être faite par écrit et il est important de garder une preuve de réception.
- Si vous ne répondez pas, le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

LES DÉLAIS (SUITE)



Les délais prévus par la loi doivent être respectés:

- Si l'avis est envoyé trop tard par le propriétaire, le bail pourrait être renouvelé tel quel.
- Si votre réponse est envoyée en retard au propriétaire, le bail est renouvelé avec les nouvelles conditions proposées.

CE QUE L'AVIS DE RENOUVELLEMENT DOIT INCLURE

L'avis de renouvellement fourni par le propriétaire doit inclure :

- Le montant ou le pourcentage d'augmentation du loyer et des services personnels de manière distincte
- La durée du bail
- Les autres modifications proposées
- Le délai pour répondre
- Les 3 options du locataire :
 - Accepter le renouvellement avec ses modifications
 - Refuser les modifications et renouveler son bail
 - Ne pas renouveler son bail et quitter mon logement à la fin du bail

EN CAS DE REFUS



Si vous refusez, mais choisissez de rester :

- Une négociation avec le propriétaire peut avoir lieu.
- Si aucune entente n'est possible, la résidence pourrait saisir le Tribunal administratif du logement, afin qu'une décision soit rendue par un juge administratif pour la fixation du loyer.
- Le bail demeure inchangé jusqu'à la décision d'un juge du Tribunal administratif du logement.





RÉSILIER UN BAIL EN RPA

4 SITUATIONS PRÉVUES PAR LA LOI

La loi prévoit 4 situations où un locataire peut résilier son bail :

- Pour des raisons de santé
- En raison d'un handicap
- Si le locataire obtient un logement à loyer modique (HLM)
- En cas de violence conjugale ou sexuelle

D'autres situations peuvent également exister.

CONSÉQUENCES ET DÉLAIS

Lorsque l'avis de résiliation est transmis, le bail prend fin 2 mois après la réception de l'avis, sauf entente différente. Il peut prendre fin plus tôt si la résidence reloue le logement avant la fin du délai de 2 mois. Le montant à payer correspond au montant du loyer seulement (sans les services).

EN CAS DE DÉCÈS

Il est important de transmettre un avis de résiliation en cas de décès à la RPA le plus rapidement possible. Le délai de 2 mois pour mettre fin au bail commence à la réception de cet avis et correspond au coût du loyer sans les services.

COMMENT **caap** SUR LE BAIL PEUT VOUS AIDER?

- Vous fournir de l'information claire et adaptée à votre situation
- Vous accompagner et faciliter la conciliation lors d'un renouvellement de bail ou dans toute autre situation avec votre RPA
- Vous aider à préparer vos rencontres avec la résidence ou le Tribunal administratif du logement (TAL)
- Vous soutenir dans la collecte et la complétion des documents requis
- Vous accompagner à chaque étape de votre démarche

Notre accompagnement est gratuit et confidentiel!

-  (819) 840-0451
-  info@caap-mcq.qc.ca
-  caap-mcq.qc.ca

**NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS
INFORMER ET VOUS ACCOMPAGNER
DANS TOUTES VOS DÉMARCHES LIÉES
AU BAIL EN RPA !**