



COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Déposé le : 2020-11-24

N° : CAT-066

Secrétaire : [Signature]

Montréal, le 19 novembre 2020

Aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire

PAR COURRIEL

Objet : Étude détaillée du projet de loi n° 67, Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions – Réflexions concernant spécifiquement l'article 100 de ce projet de loi.

Madame, Monsieur,

Nous nous adressons à vous en tant que représentant des résidences privées pour aînés (les RPA) du Québec. Le Regroupement québécois des résidences pour aînés (le RQRA) regroupe et représente les RPA du Québec. Notre organisation réunit plus de 800 membres, gestionnaires et propriétaires de résidences pour aînés exploitant globalement plus de 98 000 unités locatives au Québec. Ces membres ont pour mission d'offrir un milieu de vie de qualité aux aînés autonomes ainsi que des services d'assistance personnelle et des soins à ceux qui sont en perte d'autonomie. Notre organisation représente ainsi le plus grand groupe d'entreprises privées d'hébergement pour personnes âgées au Canada et accueille des résidences de toutes tailles.

Mise en contexte

L'article 100 du projet de loi 67 soulève plusieurs questions importantes qui méritent d'être débattues pour le bien de tous et de nos aînés en particulier. Le fait que cet article ait été inséré dans un projet de loi volumineux et portant un titre n'ayant absolument aucun lien avec l'objet dont traite cet article ne favorise pas, selon nous, la participation pleine et entière des parties prenantes interpellées par une disposition entraînant pourtant des impacts importants pour plusieurs personnes, à commencer pour les aînés visés.

La proposition ayant mené au dépôt de cet article provient, comme vous le savez, d'une recommandation du Protecteur du citoyen, incluse dans son rapport spécial du 16 juin 2016, ayant pour titre : « **Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle** ». Dans ce rapport, Le Protecteur du citoyen recommandait au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire de proposer une modification à la *Loi sur la Régie du logement* pour que tous les locataires d'une même résidence privée pour aînés puissent se prévaloir collectivement des effets d'une décision rendue par la Régie du logement qui invaliderait une ou des clauses du bail ou du règlement qui s'avèrent contraires à l'ordre public.

Or, cette recommandation telle que formulée ne peut légalement s'appliquer, en raison des règles qui gouvernent notre système de justice. Le but demeurant toutefois d'ajouter un élément de protection supplémentaire à nos aînés dans le cadre de la relation locateur-locataire déjà encadrée par des dispositions d'ordre public.

Les difficultés soulevées dans la proposition actuelle de l'article 100 du projet de loi 67

Afin de bien positionner les enjeux aux membres de la Commission, nous reprenons le libellé de l'article pour ensuite vous présenter ce que nous considérons être des enjeux, que vous, parlementaires, devriez tenir compte dans vos délibérations à cet égard :

La Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre R-8.1), telle que modifiée, par le chapitre 28 des lois de 2019, est de nouveau modifiée par l'insertion, après l'article 57, du suivant :

« 57.0.1. Deux locataires ou plus, d'une même résidence privée pour aînés, visés à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2), peuvent s'adresser au Tribunal au moyen d'une demande conjointe lorsque cette demande a pour seul objet :

1° d'obtenir une diminution de loyer fondée sur le défaut du locateur de fournir un ou plusieurs mêmes services d'aide-domestique, d'assistance personnelle, de loisirs, de repas, de sécurité, de soins ambulatoires ou de soins infirmiers inclus dans leur bail respectif; ou

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 leur bail respectif.

Tous les locataires qui sont parties prenantes à la demande doivent la signer.

Tout locataire qui agit comme mandataire d'un autre doit être désigné dans la demande.

Les enjeux relatifs aux services personnels de l'Annexe 6 du bail

Tel qu'il est prévu au Code civil du Québec, le locateur doit indiquer à l'annexe 6 au bail, les services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne même du locataire (art. 1892.1 et 1895.1, C.c.Q). Cette annexe peut, en outre, être exigée par Revenu Québec pour accorder à un locataire le crédit d'impôt pour maintien à domicile. Actuellement, l'annexe 6 au bail se divise en deux parties : la première vise la description détaillée du logement, des accessoires, des dépendances et des services autres que personnels alors que la deuxième partie vise les services personnels. Ces services sont notamment compris dans les catégories de services suivants : services de repas, d'aide-domestique, de sécurité, de loisirs, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers. Le locateur a l'obligation d'indiquer le coût attribuable à chacun des services pour la partie 2 **seulement**. À la partie 1, seuls les services inclus au bail sont identifiés. Aucun coût n'y est associé, puisqu'ils sont inclus au coût du loyer.

La grille de prix de ces services est mise à jour annuellement et deux locataires peuvent ne pas avoir le même coût pour le même service dépendamment de la date de la signature de leur bail respectif. Également, des ententes particulières peuvent avoir été prises entre le locateur et le locataire pour tenir compte de crédits, de gratuités ou de la capacité de payer du locataire.

La description des services personnels de l'Annexe 6 revêt un **caractère confidentiel** pour chaque locataire. Les soins à la personne et l'aide pour y pallier sont considérés comme des informations de nature médicale, dont l'incontinence, la surveillance pour des pertes cognitives, des soins physiques ou tout autre aide personnel. Un locataire qui serait mandaté pour représenter un autre locataire se retrouverait avec les informations confidentielles sur l'état de la perte d'autonomie de son voisin. Il serait peu souhaitable que de telles informations puissent circuler librement et sans protection et cela irait à l'encontre des lois protégeant la vie privée de nos résidents.

Les services prévus à l'Annexe 6 sont dans le cadre de diverses **ententes** avec les CISSS et CIUSSS achetés auprès des RPA. Ces ententes ne font l'objet d'aucun encadrement, un locataire pourrait dans le cadre d'un litige où il représente un autre locataire prendre connaissance de telle entente et exiger auprès du réseau public de la santé d'obtenir une aide financière équivalente.

Les enjeux relatifs au mandat de représentation donné à un autre locataire

Le fait qu'un locataire, non membre de la famille, représente un autre locataire dans le cadre d'un dossier devant le Tribunal administratif du logement requiert d'importantes précautions. Le mandataire qui représente le locataire est une forme de représentation telle qu'encadrée par la **Loi sur le Barreau**. La différence majeure étant que le mandataire n'a aucune formation ni aucune compétence, aucun processus n'encadre l'exécution de son mandat, les informations transmises par le mandataire incluant la portée du mandat ne font l'objet d'aucun encadrement et en cas d'insatisfactions, le locataire n'aurait aucun recours contre le mandataire. Cette proposition place donc l'ainé dans une situation où aucune protection ne lui est accordée.

Le fait qu'un locataire agisse comme mandataire d'un ou de plusieurs locataires, d'une même RPA, et qu'il se retrouve en possession d'informations confidentielles, soulèvent, quant à nous les questions suivantes, laissées sans réponse dans le cadre du présent débat :

- 1- Quelles seront les responsabilités et les limites de ce locataire mandataire ?
- 2- Qu'en est-il de la gratuité des services offerts par un locataire qui agirait comme mandataire ? Le locataire mandataire peut-il requérir des frais de représentation et si oui, quel en sera l'encadrement ? S'il requiert de tels frais, est-ce de l'exercice illégal de la profession d'avocat ?
- 3- Comme le mandataire aura accès aux informations confidentielles, notamment les informations relatives aux soins, contenues à l'annexe 6 d'un autre locataire, le mandataire sera-t-il tenu de garder confidentielles les informations obtenues ? Quelles sont les protections qui seront offertes ? Quelles sont les dispositions de la Loi qui protège tel échange d'informations ? Le locataire mandataire sera-t-il tenu à l'équivalent d'un secret professionnel ou d'un engagement de confidentialité et qui en assurera le respect ?
- 4- La comparaison des prix de l'annexe 6 entre les résidents (les résidents n'ont pas tous des annexes 6 avec les mêmes prix, cela peut différer selon leur entrée dans la résidence, des ententes particulières, etc. Il peut même y avoir sur l'Annexe 6 des services indiqués comme étant payés par le CISSS/CIUSSS. Si les prix inscrits au bail d'un résident sont connus de plusieurs locataires, il est fort à parier que ces différences créent un climat de tension entre les résidents et amènent les locataires à demander les mêmes coûts et une aide similaire de la part des CISSS/CIUSSS. Quelles sont les mesures d'équité qui seront mises en place entre les locataires ?
- 5- Dans le cas où le Tribunal administratif du logement rendrait une décision favorable aux locataires accordant une diminution de loyer, est-ce qu'il sera de la responsabilité du mandataire de faire le lien avec Revenu Québec afin que soit **ajusté à la baisse le crédit d'impôt pour le maintien à domicile** pour éviter un enrichissement de la part du locataire ?

Toutes ces questions devront trouver réponse afin de nous assurer qu'une mesure qui vise à protéger nos aînés ne les mettent pas dans une position de vulnérabilité plus importante. La confidentialité des informations et la représentation par mandataire d'une personne vulnérable doivent faire l'objet d'un encadrement strict.

Il est impensable qu'un projet d'amendement soulevant de tels enjeux ne soit pas débattu dans un cadre permettant un réel débat avec toutes les parties prenantes et en toute transparence. Nous soumettons la présente dans le but qu'une étude approfondie sur la portée du projet de loi soit réalisée par la Commission.

L'enjeu global des loyers en RPA

Par ailleurs, le tout dit en reconnaissant que cette question ne fait pas l'objet de votre étude détaillée actuelle, nous souhaitons vous informer adéquatement sur l'enjeu plus global des augmentations de loyer en RPA.

Sachez d'abord que nous sommes fermement opposés aux augmentations abusives de loyer. Cela dit, et vous en conviendrez, les RPA doivent, comme tous les immeubles locatifs, augmenter les loyers pour équilibrer leurs finances puisque leurs dépenses sont en constantes augmentations. Ces augmentations reflètent les difficultés que rencontrent les RPA dans le maintien du fragile équilibre entre leurs dépenses multiples et leurs revenus, provenant d'une seule source.

En outre, le règlement de fixation de loyer et l'outil de calcul mis à la disposition des locateurs et locataires, le Tribunal administratif du logement ne tient pas compte de la réalité des RPA. Cette grille qui n'a pas été revue depuis plus de trente ans est la même, qu'il s'agisse d'une conciergerie standard ou d'une RPA. D'ailleurs, dans le même rapport spécial du Protecteur du citoyen mentionné précédemment, on retrouvait la recommandation suivante :

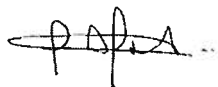
« Analyser l'impact de l'application du *Règlement sur les critères de fixation de loyer* sur le financement, le coût et la qualité des services offerts en résidence privée pour aînés et, le cas échéant, de proposer les modifications requises pour que **le taux d'indexation du coût des services offerts en résidence privée pour aînés déterminés par la Régie du logement tienne compte de l'accroissement des coûts d'exploitation de ces résidences.** »

Le RQRA a demandé à maintes reprises que soient revus les critères de fixation de loyer pour les RPA afin de tenir compte des dépenses liées à leur gestion. Les normes de certification requièrent le respect de règles élevées au niveau du bâtiment, de la sécurité, de la formation et du personnel. Dans les RPA, le coût de la main-d'œuvre représente la dépense la plus importante, ce qui n'est pas reflété dans la grille de fixation de loyer. À ce jour, il semble que des travaux sont en cours afin de modifier la grille de calcul, mais le travail demeure toujours en suspens. Ce changement aura aussi pour effet de diminuer le nombre de contestations de la part des résidents.

En tenant compte de ce qui précède, nous vous demandons donc, parlementaires, membres de la commission sur l'aménagement du territoire, de surseoir à l'adoption, tel que libellé de l'article 100 du projet de loi 67, afin de permettre aux parties prenantes de se pencher sur les conséquences collatérales malheureuses dont les aînés feront les frais, s'il est adopté. Nous vous soumettons respectueusement que du nombre des parties prenantes devant être consultées spécifiquement sur cette question se retrouvent, de manière non exhaustive, le RQRA, le Regroupement québécois des OSBL d'habitation, la Fédération des CAAP et le Barreau du Québec.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le président-directeur général



Yves Desjardins

