

CAT- 010M
C.P. – PL 67
Régime
d'aménagement
dans les zones
inondables

The logo for FADOQ, consisting of the word "fadoq" in a white, lowercase, sans-serif font, positioned inside a dark blue square with rounded corners.

fadoq

Mémoire – Faciliter les contestations en résidence privée pour aînés

Projet de loi 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

Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

Le 27 octobre 2020

Réseau FADOQ

4545, avenue Pierre-De Coubertin
Montréal (Québec) H1V 0B2

Téléphone : 514 252-3017
Sans frais : 1 800 544-9058
Télécopie : 514 252-3154
Courriel : info@fadoq.ca

© Réseau FADOQ 2020

Responsables : Gisèle Tassé-Goodman, présidente et Danis Prud'homme, directeur général

Rédaction : Philippe Poirier-Monette, conseiller en droits collectifs

Révision et correction : Sophie Gagnon

Table des matières

Présentation du Réseau FADOQ	5
Introduction.....	6
Mise en contexte.....	7
Un processus d'amélioration continue	9
Améliorer le soutien aux aînés.....	10
Des démarches préoccupantes	11
Conclusion	13
Recommandations.....	14
Bibliographie.....	15

Présentation du Réseau FADOQ

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 550 000 membres. Il y a 50 ans, l'objectif principal de la fondatrice, Marie-Ange Bouchard, était de briser l'isolement des aînés en leur offrant une panoplie d'activités de loisir, sportives et culturelles.

À ce jour, l'un des mandats prioritaires de notre organisme est de faire des représentations auprès de différentes instances politiques et autres dans le but de conserver et d'améliorer la qualité de vie des aînés d'aujourd'hui et de demain. Ainsi, nous offrons notre collaboration et mettons notre expertise à profit afin d'encourager le gouvernement à faire des choix judicieux tenant compte du contexte démographique qui fait du Québec l'une des sociétés occidentales dont le vieillissement de la population est le plus marqué.

Le Réseau FADOQ profite de toutes les tribunes afin de susciter une prise de conscience et faire en sorte que la voix des aînés soit représentée et surtout considérée dans les différents enjeux politiques. Il importe de travailler à des solutions proactives et novatrices afin de permettre une évolution positive de notre société face au vieillissement de la population et ainsi mieux composer avec la réalité de ce phénomène.

Introduction

Le projet de loi 67 introduit plusieurs changements législatifs qui auront des effets, entre autres, sur les municipalités du Québec. Cette pièce législative modifie des lois du domaine municipal et la Loi sur les sociétés de transport en commun. Il en sera de même pour la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et la Loi sur la fiscalité municipale. Par ailleurs, certains changements seront apportés dans le contexte de la pandémie de la COVID-19.

Évidemment, le Réseau FADOQ ne souhaite pas intervenir à propos de ces aspects abordés dans le projet de loi 67. Toutefois, les articles 100 à 102 de cette pièce législative modifient la Loi sur le Tribunal administratif du logement afin de permettre la présentation de demandes conjointes par des locataires d'une même résidence privée pour aînés (RPA). Il s'agit d'une amélioration du processus de contestation auprès du Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement) qui est évidemment bien accueillie par le Réseau FADOQ.

Toutefois, notre organisation estime que le gouvernement du Québec ne peut se contenter de cette seule modification. Ainsi, le Réseau FADOQ souhaite présenter aux législateurs diverses améliorations qui changeront la vie des aînés du Québec, sans oublier les plus vulnérables parmi ceux-ci.

Ainsi, dans le présent mémoire, nous analyserons le secteur des RPA au Québec pour ensuite faire un tour d'horizon des initiatives qui ont ouvert la voie à la certification et à l'encadrement de ces établissements. Ensuite, la modification législative permettant la représentation collective de plusieurs locataires d'une RPA sera abordée. Notre organisation estime que le projet de loi pourrait aller plus loin, notamment en introduisant une certaine forme de jurisprudence en matière de logement.

Par ailleurs, il serait également pertinent de permettre aux organismes de défense des droits, tels que les centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP), de représenter une personne physique lors d'une audience devant le Tribunal administratif du logement et que ce rôle soit financé de manière adéquate et récurrente par le gouvernement du Québec. Le Réseau FADOQ estime que le Tribunal administratif du logement doit mieux soutenir les résidents en RPA, notamment en créant une section consacrée aux problèmes spécifiques aux résidences privées pour aînés.

Finalement, le Réseau FADOQ évoquera dans le présent mémoire ses inquiétudes quant aux démarches entreprises par des lobbyistes visant à influencer le gouvernement du Québec en ce qui concerne les hausses de loyer permises dans les résidences privées pour aînés.

Mise en contexte

Parmi les milieux de vie pour personnes âgées, les résidences privées pour aînés constituent un joueur majeur. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le pourcentage de gens de 75 ans et plus ayant choisi une RPA comme domicile est de 18,4 % au Québec, alors que dans les autres provinces canadiennes, ce taux n'excède pas 6,1 % (SCHL, 2019). Concrètement, en janvier 2020, il y avait 139 448 unités en RPA au Québec. La majorité des résidents de ces milieux de vie ont élu domicile dans des immeubles contenant plus de 90 unités.

Sur le marché, il existe essentiellement deux types de places. D'abord, les places standards, lesquelles sont occupées par des résidents qui reçoivent un niveau standard de soins (moins d'une heure et demie de soins par jour). Ensuite, les places avec soins assidus, lesquelles sont occupées par des résidents qui payent des frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus (au moins une heure et demie de soins par jour) que nécessite son état, par exemple s'il est atteint de la maladie d'Alzheimer ou de démence ou si sa mobilité est réduite. Cette réalité se reflète évidemment dans les prix de ces unités. À Montréal, en 2019, le coût mensuel moyen d'un logement en RPA variait entre 1 913 \$ pour une unité standard et 3 796 \$ pour une unité avec soins assidus (Ibid.).

Le marché des RPA est donc important au Québec. La nature de leur vocation, c'est-à-dire l'hébergement et les soins envers les aînés, mérite qu'une attention particulière soit accordée à ces entreprises privées. Le Réseau FADOQ s'est d'ailleurs investi à ce sujet, notamment avec le programme Roses d'Or. Créé en 1998, ce programme avait pour but de constituer un bottin répertoriant les résidences selon des critères définis et selon les régions du Québec. Ce processus d'appréciation a été mené dans un esprit d'amélioration continue de la qualité et sur une base volontaire. L'objectif principal était de fournir aux exploitants de résidences des outils et des recommandations pour améliorer leurs services.

Le gouvernement du Québec s'est largement inspiré du programme Roses d'Or et de l'expertise du Réseau FADOQ pour élaborer le projet de certification mis en place à partir de 2007. Comme toujours, notre organisation a démontré sa volonté de travailler en collaboration et en complémentarité avec le gouvernement pour faire avancer le dossier de la qualité des services destinés aux personnes âgées. Par la suite, dans un souci d'aider les aînés à bien choisir leur milieu de vie, le Réseau FADOQ a mis sur pied le Programme Qualité Logi-Être, un programme volontaire d'appréciation de la qualité de l'environnement humain et physique des résidences privées pour aînés, complémentaire à la certification du ministère de la Santé et des Services sociaux.

Malgré ces progrès notables, des améliorations étaient encore nécessaires dans le monde des RPA. En 2016, le Protecteur du citoyen avait recommandé « de confier à un organisme communautaire présent dans chaque région administrative du Québec, le mandat d'assister et d'accompagner, sur demande, les locataires d'une résidence privée pour aînés dans l'initiation ou l'exercice des recours pour des litiges relatifs à leur bail » (Protecteur du citoyen, 2016). À la suite du succès de deux projets-pilotes menés par les centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) du Bas-Saint-Laurent et du Saguenay – Lac-Saint-Jean, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, a confié aux CAAP du Québec en avril 2019 la responsabilité d'offrir un nouveau service d'assistance et d'accompagnement aux résidents de RPA qui rencontrent des difficultés en lien avec leur bail. Le mandat accordé aux CAAP par le gouvernement du Québec a d'ailleurs été salué par le Réseau FADOQ.

D'autres améliorations sont en cours, notamment avec le projet de loi 52, Loi visant à renforcer le régime d'examen des plaintes du réseau de la santé et des services sociaux notamment pour les usagers qui reçoivent des services des établissements privés. Le Réseau FADOQ a d'ailleurs participé aux consultations entourant ce projet de loi afin que le régime d'examen des plaintes du réseau de la santé et des services sociaux soit accessible, efficace, simple et que celui-ci rende concrètement meilleur le système de santé. Notre organisation était éminemment favorable au projet de loi 52, notamment puisqu'il met fin à certaines aberrations du régime actuel d'examen des plaintes du réseau de la santé

et des services sociaux, principalement en ce qui concerne les établissements privés, dont font partie les RPA. En résumé, le projet de loi vise à ce que les commissaires locaux aux plaintes et à la qualité des services et les médecins examinateurs des centres intégrés soient également responsables de l'examen des plaintes des usagers des établissements privés. Par ailleurs, il reviendra également aux établissements publics d'établir une procédure d'examen des plaintes, laquelle s'appliquera aussi aux usagers des établissements privés. Puisque le projet de loi n'est toujours pas sanctionné, le Réseau FADOQ continuera de suivre son cheminement à l'Assemblée nationale.

Un processus d'amélioration continue

Avec les articles 100 à 102 du projet de loi 67, le gouvernement du Québec vise à améliorer la protection des locataires âgés en répondant partiellement à des inquiétudes relevées par le Protecteur du citoyen en 2016. En effet, dans un rapport portant exclusivement sur les résidences privées pour âgés, le Protecteur du citoyen faisait état de lacunes concernant la portée des décisions du Tribunal administratif du logement sur des litiges relatifs à des clauses d'ordre public. Il évoquait, notamment, qu'il n'était pas possible pour plusieurs locataires d'une même résidence de déposer une demande commune pour contester, par exemple, la légalité de clauses identiques dans chacun de leur bail, ou dans le règlement d'immeuble. Sauf lors de circonstances exceptionnelles, et ce, à la discrétion du régisseur ou du greffier spécial, chaque locataire devait entreprendre les démarches requises. Cette aberration faisait en sorte de multiplier inutilement les recours auprès du Tribunal administratif du logement.

L'article 100 du projet de loi 67 vient modifier la Loi sur le Tribunal administratif du logement afin de permettre à plusieurs locataires d'une même résidence privée pour âgés de s'adresser au Tribunal par le biais d'une demande conjointe afin 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. Toutefois, tous les locataires qui sont parties à la demande doivent la signer et tout locataire qui agit comme mandataire d'un autre doit être désigné dans la demande. Cette représentation collective est une avancée, mais le Réseau FADOQ estime que le gouvernement du Québec doit prendre acte des recommandations du Protecteur du citoyen afin de faciliter la défense des locataires en RPA.

Une jurisprudence en matière de logement

Même lorsque certains locataires se regroupent afin de faire valoir leurs droits, il s'avère que toute décision que rend le Tribunal administratif du logement ne s'applique qu'aux seules parties ayant déposé une demande et assuré leur représentation (collective ou non).

Dans son rapport de 2016, le Protecteur du citoyen relève que cette réalité crée des situations aberrantes. Par exemple, un regroupement de quelques locataires d'une même résidence de 100 unités locatives pourra tenter un recours pour contester la légalité de clauses de leur bail et avoir gain de cause, mais ceux-ci seront les seuls à bénéficier de la décision du Tribunal administratif du logement parmi l'ensemble des occupants des lieux. Les « autres locataires demeureront aux prises avec leur bail intact et ses clauses déclarées illégales, à moins d'entreprendre eux aussi les mêmes démarches devant la Régie du logement (dixit). Le Protecteur du citoyen y voit une source d'iniquité, un frein à l'administration de la justice et des coûts inutiles » (Protecteur du citoyen, 2016).

Il importe de rappeler la réalité de la clientèle des résidences privées pour âgés. Selon la SCHL, les résidents en RPA ont en moyenne 82 ans (SCHL, 2019). Bien des âgés choisissent ce milieu de vie à cause de leurs limitations, que ce soit en lien avec un handicap, la maladie ou autre. À des degrés divers, le locataire est ainsi dépendant du milieu de vie et de son personnel pour recevoir des soins quotidiens qui lui sont indispensables, tels que la distribution de médicaments, des soins d'hygiène ou des soins infirmiers. Il s'agit donc d'une clientèle vulnérable qui compte de nombreuses personnes ayant perdu tout cercle d'amis et de proches. Cette situation amène le Protecteur du citoyen à signifier que les « locataires craignent d'être la cible de représailles s'ils expriment librement leur mécontentement ou s'ils entreprennent un recours auprès de la Régie du logement (dixit) » (Protecteur du citoyen, 2016). Certains âgés ne contestent pas des modifications de bail abusives pour éviter de perturber leur milieu de vie ou par crainte de subir des représailles. D'autres redoutent les procédures et les délais. Selon le Protecteur du citoyen, « un tel état de situation conduit à un risque de déni des droits des résidents en RPA » (Ibid.).

À l'instar du Protecteur du citoyen, le Réseau FADOQ recommande que les effets des décisions du Tribunal administratif du logement « rendues au bénéfice d'un locataire ou plusieurs locataires d'une RPA puissent s'étendre, à certaines conditions, aux autres occupants du même établissement vivant

des problèmes analogues » (Protecteur, 2016). Tout d'abord, cette recommandation permettrait de faciliter la défense des droits des locataires. Par ailleurs, des économies seraient générées en évitant une multiplication des procédures auprès du Tribunal administratif du logement. Finalement, ce serait la fin d'une aberration puisque actuellement, seule la personne qui a eu gain de cause devant le Tribunal administratif du logement est visée par le résultat obtenu alors que les autres locataires de la RPA demeurent aux prises avec une injustice identifiée et reconnue par le Tribunal administratif du logement dans certaines décisions. Il s'agit, en quelque sorte, d'instaurer une certaine forme de jurisprudence dont les locataires d'une même RPA peuvent se prévaloir.

Ainsi, nous proposons que la Loi sur le Tribunal administratif du logement soit modifiée pour que tous les locataires d'une même résidence privée pour aînés puissent se prévaloir des effets d'une décision rendue par le Tribunal administratif du logement qui invalide une ou des clauses qui s'avèrent contraires à l'ordre public et qui se trouvent dans leur bail respectif.

Améliorer le soutien aux aînés

Comme nous l'avons indiqué plus tôt, depuis avril 2019, les CAAP du Québec ont la responsabilité d'offrir un service d'assistance et d'accompagnement aux résidents de RPA qui sont confrontés à des problèmes en lien avec leur bail. Bien que ce mandat ait été bien accueilli par le Réseau FADOQ, notre organisation estime que le soutien aux aînés pourrait aller encore plus loin.

Actuellement, « les CAAP ne peuvent qu'exercer un rôle d'information et d'accompagnement de la personne » (Grégoire, 2020). Ces organismes peuvent donc aviser les personnes aînées de leurs droits ainsi que des démarches qu'elles peuvent entamer, une tâche excessivement pertinente. Toutefois, « les CAAP ne peuvent aucunement représenter une personne ou contester en son nom une hausse de loyer devant le Tribunal administratif du logement » (Ibid.). Ainsi, il appartient à la personne aînée de contester elle-même une clause au Tribunal administratif du logement. Tel qu'évoqué précédemment, une tranche importante des locataires en RPA sont dans une situation de vulnérabilité et ne sont pas en mesure d'effectuer des démarches aussi lourdes et prenantes. Notre organisation estime que les organismes de défense des droits, tels que les CAAP, pourraient mieux soutenir les personnes vulnérables si le gouvernement du Québec leur permettait de représenter une personne physique lors d'une audience devant le Tribunal administratif du logement.

Ainsi, le Réseau FADOQ propose d'amender l'article 101 ainsi : « Une personne physique peut également être représentée par une autre personne partie à la même demande conjointe visée à l'article 57.1. Il est également possible pour un locataire ou plus d'une même résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) d'être représenté au Tribunal administratif du logement par un organisme mandaté par le gouvernement afin d'assurer une défense pleine et entière ».

Puisque l'article 74 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement indique qu'un mandat de représentation doit être fourni gracieusement par le mandataire, notre organisation demande au gouvernement du Québec d'assurer le financement adéquat et récurrent des organismes dont le mandat est d'assister, d'accompagner et de représenter les résidents de RPA qui éprouvent des difficultés en lien avec leur bail.

Finalement, notre organisation estime que le Tribunal administratif du logement devrait mieux soutenir les résidents en RPA. Le bail d'un locataire d'une unité située dans une résidence privée pour aînés est bien différent du bail pour un logement standard. Bien que le site du Tribunal administratif du logement contienne quelques informations relativement aux RPA, le Réseau FADOQ recommande que le Tribunal administratif du logement crée une section consacrée aux problèmes spécifiques aux RPA. Une telle section au Tribunal administratif du logement permettrait de répondre rapidement et clairement aux interrogations et questions des locataires aînés. Une telle expertise au sein du Tribunal administratif du logement est incontournable.

Des démarches préoccupantes

Pour notre organisme, la défense des droits collectifs constitue une priorité et la situation des locataires âgés occupe une place importante à ce chapitre. Le Réseau FADOQ estime pertinent d'aborder dans le présent mémoire les inquiétudes de notre organisation au sujet de démarches visant à influencer le gouvernement du Québec.

Récemment, David McAusland, Pierre Langlois et Stéphane Dion ont inscrit des mandats au registre du lobbying afin de modifier les critères par lesquels la fixation de loyer en RPA est évaluée. Une telle modification permettrait des hausses de loyer significatives avec peu de recours possibles pour les locataires de ces établissements. Ces lobbyistes ont été mandatés par le Regroupement québécois des résidences pour âgés (RQRA) ainsi que le Groupe Maurice, afin d'influencer le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation à ce sujet.

Évidemment, le Réseau FADOQ s'oppose aux demandes de ces lobbyistes. Comme nous l'avons déjà souligné, les âgés du Québec payent déjà des loyers démesurés dans les résidences privées pour âgés. Notre organisation estime que les professionnels de la santé méritent de meilleures conditions de travail et nous constatons que les mesures mises en place par le gouvernement du Québec afin de retenir et attirer la main-d'œuvre, particulièrement pendant la période de la crise sociosanitaire de la COVID-19, mettent de la pression sur les gestionnaires des résidences privées pour âgés.

Toutefois, le Réseau FADOQ estime également que les personnes âgées ont une capacité limitée à absorber des hausses de loyer alors que les coûts sont déjà excessivement élevés. Permettre des hausses de loyer en fonction des coûts d'exploitation d'une RPA ferait en sorte que les gestionnaires administreraient leur établissement sans égard à sa rentabilité puisque la facture serait refilée aux locataires. Ainsi, le Réseau FADOQ recommande au gouvernement du Québec de ne pas donner suite aux démarches effectuées par le RQRA ainsi que le Groupe Maurice auprès du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Malgré tout, notre organisation estime qu'il est évident que certaines petites résidences, particulièrement en région, ont des difficultés à boucler leur budget annuel. Certaines méritent d'être soutenues afin d'éviter leur fermeture. En mai dernier, le gouvernement Legault avait d'ailleurs indiqué réfléchir à aider les RPA financièrement (Bellerose, 2020).

Le Réseau FADOQ incite le gouvernement du Québec à élaborer un programme de soutien aux petites résidences pour âgés ayant des difficultés financières plutôt que de permettre à l'ensemble des gestionnaires de RPA d'imposer des hausses de loyer sans égard à la capacité de payer des âgés. Le gouvernement devra évidemment déterminer quelle forme prendra le soutien aux RPA et à qui ces mesures s'adresseront.

Rappelons que certains consortiums sont cotés en Bourse. À titre d'exemple, le Groupe Maurice a été avalé par Ventas, laquelle a une capitalisation boursière de 24,3 G\$ US (*Journal de Montréal*, 2019). Notre organisation estime que si les RPA sont sérieuses, elles devront ouvrir leurs livres pour démontrer qu'elles peinent à boucler leur budget.

Il importe de rappeler que les démarches de ces lobbyistes sont effectuées dans la foulée des services non rendus en RPA lors de la crise sociosanitaire de la COVID-19. Bien que la loi contraigne les gestionnaires de RPA à rembourser les locataires pour des services inscrits distinctement sur le bail qui n'ont pas été rendus, ces résidences peuvent établir une entente avec les locataires sur la forme du remboursement, tels un échange pour des coupons de repas ou des services subséquents. De surcroît, dans une lettre envoyée au Réseau FADOQ, le RQRA indique clairement que les éléments qui ne sont pas spécifiquement chargés au bail, par exemple l'accès aux allées de quilles ou à la piscine, ne feront pas l'objet d'une recommandation de sa part en ce qui a trait à leur remboursement. Ainsi, Yves

Desjardins, PDG du RQRA, envoie le signal à ses membres qu'ils ne sont pas tenus d'effectuer un remboursement pour des services qui ne sont pas inscrits de manière distincte sur le bail et qu'une entente avec les locataires reste à leur discrétion.

Le Réseau FADOQ estime que ces efforts de lobbying n'ont pas de raison d'être, d'autant plus que des largesses sont déjà permises pour les gestionnaires de certains milieux de vie. En vertu de deux articles du Code civil du Québec, il n'est pas possible pour un locataire d'un immeuble nouvellement construit de refuser une modification de bail puisque celui-ci sera contraint de déménager à la fin du bail. En effet, l'article 1955 indique que « Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal. De même, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné » (Gouvernement du Québec, 1991). De son côté, l'article 1945 précise que « lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail » (Ibid.).

Le seul rempart à ces dispositions est inscrit au dernier paragraphe de l'article 1955, lequel indique que le bail d'un locataire doit spécifier qu'il n'est pas possible pour ce dernier de modifier son bail puisqu'il aménage dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent. Sans cette précision au bail, le locataire pourrait refuser une augmentation de loyer ou toutes autres modifications des conditions du bail sans être contraint de quitter le logement.

Notre organisation prône la mise en place de balises concernant ces dispositions. Ainsi, le Réseau FADOQ recommande au gouvernement de permettre, sous certaines conditions, à un locataire d'un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent, de contester une somme demandée pour le loyer ou encore une modification au bail. Il pourrait s'agir, notamment, d'une hausse démesurée de loyer ou encore d'une disposition qui pourrait être à l'encontre de l'ordre public.

Conclusion

Comme nous l'avons indiqué d'office, le Réseau FADOQ souhaitait intervenir sur le projet de loi 67 afin d'aborder spécifiquement la situation des locataires en résidence privée pour aînés. Le projet de loi modifie la Loi sur le Tribunal administratif du logement afin de permettre la présentation de demandes conjointes par des locataires d'une même résidence privée pour aînés. Cette modification législative est bien accueillie par le Réseau FADOQ, tout comme nous avons salué en avril dernier le nouveau mandat confié aux CAAP du Québec, soit un service d'assistance et d'accompagnement aux résidents de RPA qui rencontrent des difficultés en lien avec leur bail.

Toutefois, notre organisation estime que le gouvernement du Québec doit outiller davantage les locataires aînés résidant en RPA. Non seulement la présentation de demandes conjointes doit être permise, mais il devrait également être possible pour les locataires d'une même RPA de se prévaloir après coup des effets d'une décision même s'ils n'étaient pas les demandeurs dudit recours. De nombreuses personnes âgées craignent les représailles des gestionnaires de RPA et n'oseraient pas ajouter leur nom à une demande engagée conjointement. Ainsi, un locataire qui ressentirait de telles inquiétudes pourrait se prévaloir d'une décision émise par le Tribunal administratif du logement au bénéfice des locataires. Le jugement du Tribunal établissant qu'une mesure ou qu'un comportement de la part de l'administration d'une RPA a été jugé répréhensible, il devient plus aisé pour un locataire de se manifester face à une situation inadmissible.

Par ailleurs, nous proposons que le mandat confié aux CAAP soit élargi afin de permettre de représenter un plaignant devant le Tribunal administratif du logement. Bien qu'un soutien soit fourni en amont, il importe que les aînés qui le souhaitent puissent être représentés devant le Tribunal, une procédure qui peut être une source de stress pour bien des individus. Toujours dans l'optique de mieux soutenir les aînés, le Tribunal administratif du logement devrait créer une section consacrée aux problèmes spécifiques aux RPA.

Finalement, notre organisation estimait impératif d'aborder les démarches effectuées par les lobbyistes auprès du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Le Réseau FADOQ se porte à la défense des aînés du Québec qui ont déjà d'énormes difficultés à joindre les deux bouts et dont la majorité de leurs revenus sont alloués au paiement de leur loyer mensuel en résidence privée pour aînés. Il importe de donner une voix à ces personnes qui font de l'anxiété face à la perspective d'une hausse de loyer supplémentaire à celle déjà permise par le Tribunal administratif du logement. Au contraire, notre organisation estime que le gouvernement du Québec devrait plutôt s'engager à encadrer certaines largesses déjà permises aux gestionnaires de RPA.

Recommandations

- 1- Que les effets des décisions du Tribunal administratif du logement rendues au bénéfice d'un locataire ou plusieurs locataires d'une RPA puissent s'étendre, à certaines conditions, aux autres occupants du même établissement vivant des problèmes analogues.
- 2- Que l'article 101 soit amendé ainsi : « Une personne physique peut également être représentée par une autre personne partie à la même demande conjointe visée à l'article 57.1. Il est également possible pour un locataire ou plus d'une même résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) d'être représenté au Tribunal administratif du logement par un organisme mandaté par le gouvernement afin d'assurer une défense pleine et entière ».
- 3- Qu'un financement adéquat et récurrent soit assuré aux organismes dont le mandat est d'assister, d'accompagner et de représenter les résidents de RPA qui rencontrent des difficultés en lien avec leur bail.
- 4- Que le Tribunal administratif du logement crée une section consacrée aux problèmes spécifiques aux RPA.
- 5- Que le gouvernement du Québec ne donne pas suite aux démarches effectuées par le RQRA ainsi que le Groupe Maurice auprès du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, lesquelles visent à permettre des hausses de loyer significatives avec peu de recours possibles pour les locataires.
- 6- Que le gouvernement du Québec conçoive un programme de soutien aux petites résidences pour aînés ayant des difficultés financières plutôt que de permettre à l'ensemble des gestionnaires de RPA d'imposer des hausses de loyer sans égard à la capacité de payer des aînés.
- 7- Qu'il soit permis, sous certaines conditions, à un locataire d'un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent, de contester une somme demandée pour le loyer ou encore une modification au bail.

Bibliographie

Bellerose, Patrick. (2020). « Des préposés aussi bien payés qu'une infirmière », Le Journal de Québec, en ligne <https://www.journaldequebec.com/2020/05/28/en-directcovid-19-francois-legault-fait-le-point-sur-la-situation-au-quebec>.

Grégoire, Marie Annik. (2020). « Assurer la protection juridique des aînés en résidence privée ». La Presse, en ligne https://plus.lapresse.ca/screens/6d317731-bbf4-4282-9ed7-c548a67f25e5_7C_0.html.

Gouvernement du Québec. (1991). « Code civil du Québec ». Publications Québec, en ligne <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/CCQ-1991>.

Journal de Montréal. (2019). « Investir dans le Groupe Maurice », en ligne <https://www.journaldemontreal.com/2019/06/22/investir-dans-le-groupe-maurice>.

Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2003). « Chez soi : le premier choix – La politique de soutien à domicile ». Gouvernement du Québec, en ligne <http://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2002/02-704-01.pdf>

Protecteur du citoyen. (2016). « Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle – Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés », en ligne https://protecteurducitoyen.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports_speciaux/2016-06-16_droit-aines-residences-privees.pdf.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2019). « Rapport sur les résidences pour personnes âgées – Québec », en ligne <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pubsandreports/seniors-housing-report/2019/seniors-housing-report-quebec-65989-2019-a01-fr.pdf?sv=2018-03-28&ss=b&srt=sco&sp=r&se=2021-05-07T03:55:04Z&st=2019-05-06T19:55:04Z&spr=https,http&sig=bFocHM6noLjK8rlhy11dy%2BkQJUBX%2BCDKzkjLHfhUIU0%3D>.