



Mémoire présenté à la Commission de la santé et des services sociaux dans le  
cadre du projet de loi n° 16

*Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière de santé et des  
services sociaux afin notamment de resserrer le processus de certification des  
résidences pour personnes âgées*

M<sup>e</sup> Luc Harvey, président

Le 13 septembre 2011

## 1. Présentation de la Régie du logement

La Régie du logement est un organisme public institué sous la *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1. Sa mission est multiple car elle est notamment chargée d'entendre les litiges intervenant entre les locataires et les locateurs en plus de renseigner ces mêmes personnes sur leurs droits et obligations.

La Régie du logement exerce ses fonctions dans 26 bureaux et 3 points de service situés sur l'ensemble du territoire québécois. À titre de tribunal administratif, elle entend, en moyenne, par l'entremise de 34 régisseurs et de 6 greffiers spéciaux, 75 000 demandes judiciaires par année et rend environ 50 000 décisions. Le tribunal de la Régie se caractérise principalement par son accessibilité, sa flexibilité et sa proximité. La procédure y est simplifiée bien qu'un cadre procédural minimal s'applique afin de faire respecter les droits fondamentaux des parties. En outre, la Régie se distingue des autres tribunaux administratifs québécois en ce qu'elle rend, à l'instar des tribunaux civils, des décisions entre parties privées. La Régie n'intervient en effet que très rarement au sein de litiges entre l'administration et un citoyen, c'est notamment le cas lorsque la Régie est appelée à statuer sur une décision administrative d'un Office municipal d'habitation.

La compétence de la Régie du logement est établie par sa loi constitutive. Elle entend, à l'exclusion de tout autre tribunal, en première instance, toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec (69 999,99 \$). Elle est également chargée d'entendre toute demande relative à la fixation de loyer et à statuer sur toute autre modification du bail en plus de veiller à la conservation du parc de logements locatifs au Québec.

Quant au rôle d'information qui lui a été confié, la Régie renseigne les parties à l'égard de leurs droits et obligations de façon neutre et impartiale. Les renseignements sont fournis par téléphone, par Internet, par courriel, par courrier ou encore en personne.

C'est donc à titre de tribunal spécialisé en matière de louage résidentiel que la Régie du logement désire formuler les commentaires qui sont inclus dans le présent mémoire. Nous notons que ces derniers ne s'appliquent pas à l'ensemble du projet de loi ou de l'avant-projet de règlement portant sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité mais bien aux dispositions visant expressément la relation contractuelle locataire – locateur. D'ailleurs, seules ces dispositions ont été étudiées aux fins de la préparation du présent mémoire, les autres articles n'ayant pas fait l'objet d'une analyse poussée. Dans cette optique, ce qui intéresse particulièrement la Régie est l'interrelation des dispositions prévues par le présent projet de loi avec le champ de compétence de la Régie du logement. La Régie ne formulera aucun commentaire à l'égard des incidences économiques découlant du présent projet de loi, cette portion de la problématique ne relevant pas de son champ de compétence ni d'expertise.

La Régie est consciente que les commentaires formulés à l'égard du présent projet de loi peuvent potentiellement, advenant son adoption, être utilisés aux fins de son interprétation devant les tribunaux, dont la Régie du logement.

Pour cette raison, les commentaires que nous formulerons seront d'ordre général et n'ont que pour but d'éclairer la présente commission sur les impacts que peut avoir le présent projet de loi sur les dispositions en matière de louage résidentiel. En effet, tel qu'il sera souligné un peu plus loin dans le présent exposé, quelques dispositions du présent projet de loi interfèrent directement dans le champ d'application des dispositions du *Code civil* que la Régie du logement est tenue d'appliquer en vertu de sa loi constitutive.

## **2. Commentaires de la Régie du logement portant sur le projet de loi n° 16**

Dans l'ensemble, la Régie du logement est favorable aux changements apportés par le projet de loi. Tel qu'indiqué dans la note explicative, le présent projet de loi revoit notamment les dispositions de la loi relatives au maintien ou au renouvellement du certificat de conformité et introduit le pouvoir, pour une agence de la santé et des services sociaux, de procéder à l'évacuation et à la relocalisation des personnes âgées hébergées dans une résidence pour personnes âgées dans certaines circonstances et selon une procédure définie. Cette révision permettra certes de mieux protéger les locataires, notamment en ce qui a trait aux normes sociosanitaires et aux conditions à respecter pour obtenir ou maintenir la certification requise par la loi.

Étant donné qu'une personne âgée qui habite dans une telle résidence est un « locataire » au sens de la loi et que les règles générales applicables au louage résidentiel s'appliquent à elle, la révocation ou le refus de délivrer une attestation de conformité par l'agence aura certes des impacts importants sur le droit au maintien dans les lieux de ce locataire. Les commentaires de la Régie porteront essentiellement sur cet aspect du projet de loi.

Nos commentaires se limiteront donc à proposer des modifications à l'égard de trois sujets particuliers soit :

- le droit d'accès par l'agence aux logements des locataires ;
- la révocation ou le refus de délivrer une attestation de conformité par l'agence ;
- la possibilité d'ordonner l'évacuation des lieux.

Les prochaines sous-sections seront consacrées à cette analyse.

### **a) Droit d'accès, par l'agence, aux logements des locataires**

L'article 346.0.12 du projet de loi, tel que proposé, permet à l'agence, lorsqu'elle révoque une attestation temporaire ou lorsqu'elle refuse la délivrance d'un certificat de conformité, de prévoir les conditions qui devront être respectées par l'exploitant de la résidence pour personnes âgées concernée jusqu'à la cessation des activités de cette résidence. L'une des conditions prévue par le projet de loi est de permettre à l'agence de mandater toute personne désignée par celle-ci afin d'avoir accès, en tout temps, à la résidence. Tel que rédigée, nous comprenons que cette disposition permet à l'agence ou à toute personne qu'elle désigne de pénétrer dans tous lieux, y incluant dans les logements des personnes âgées.

Il convient de préciser à cet égard que le *Code civil*, applicable à l'ensemble des logements sur le territoire québécois, y incluant ceux décrits dans le présent projet de loi, prévoit certaines règles relatives à l'accès et à la visite du logement. Ces règles visent principalement à encadrer le droit du locateur à visiter les lieux loués. Elles traitent également du droit de certains tiers, indépendants du lien contractuel unissant le locateur et le locataire, de visiter ces mêmes lieux.

Si l'intention du législateur est de permettre en tout temps l'accès au représentant de l'agence dans un logement loué par l'exploitant de la résidence, nous croyons que cela devrait être prévu soit dans la loi sous étude par cette commission ou dans tout autre règlement afférant<sup>1</sup>. Nous notons à cet effet que l'avant-projet de règlement traite, aux articles 36 et 37, des visites des résidents et de l'accès, par des intervenants du réseau de la santé, à des services de santé et des services sociaux mais ne traite pas des visites d'un représentant de l'agence dans ces mêmes logements. Si à l'inverse, l'intention est de préserver l'intimité des locataires, comme cela est le cas en vertu des articles 1931 et ss du *Code civil*, il serait encore une fois préférable de le préciser. Une telle précision nous semble particulièrement utile dans le cas de l'article 346.0.22 où l'urgence d'agir est évidente.

L'absence de telles précisions n'empêcherait toutefois pas les tribunaux d'interpréter le champ d'application des règles établies par le *Code civil* et de celles édictées dans la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*.

Une suggestion de modification apparaît à l'annexe I du présent mémoire, à la page 8.

#### **b) Révocation ou refus de délivrer une attestation de conformité par l'agence**

En louage résidentiel, tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux. Il ne peut être évincé de son logement que dans les cas prévus par la loi (art. 1936 C.c.Q.). Cette règle trouve application tant à l'égard des locataires résidant dans une résidence pour personnes âgées que dans un immeuble ne comportant aucun service particulier. Il s'agit d'une règle d'application générale.

Le présent projet de loi prévoit, conformément à l'article 346.0.11 proposé, que l'agence peut révoquer l'attestation temporaire de conformité d'un titulaire ou refuser de délivrer, révoquer ou refuser de renouveler le certificat de conformité. L'absence de permis engendre, pour les locataires, des conséquences importantes puisque l'objet même du contrat de location est mis en péril par une telle décision. En effet, le titulaire du permis se voit désormais dans l'impossibilité de fournir les services inclus dans le bail contracté avec l'ensemble des locataires. Le projet de loi prévoit dans cette situation que cette décision de l'agence crée un motif pour le locataire lui permettant de demander, outre des dommages-intérêts, la résiliation du bail le liant à l'exploitant de cette résidence (art. 346.1.20.3 al. 1).

---

<sup>1</sup> C'est notamment le cas des inspecteurs municipaux de la Ville de Montréal qui peuvent, selon le *Règlement sur la salubrité et l'entretien et la sécurité des logements* (règlement 03-096-(1-2-3)), sans avis préalable, pénétrer dans un bâtiment ou un logement, le visiter et l'examiner pour les fins de l'application du règlement (voir les articles 7 à 10 du règlement).

Le projet de loi prévoit au surplus que le bail du locataire est résilié de plein droit à compter de l'expiration du délai pour contester la décision de l'agence devant le Tribunal administratif du Québec en cas de révocation de l'attestation ou, le cas échéant, dès que le jugement de ce tribunal confirmant la décision de l'agence est passé en force de chose jugée. Une personne âgée partie à un tel bail peut alors demander des dommages-intérêts à l'exploitant de la résidence pour personnes âgées, le locateur dans cette relation contractuelle (art. 346.1.20.3 al. 2).

Les modifications projetées ont certes pour avantage de préciser le sort de la relation contractuelle existant entre le locateur et les locataires. La Régie propose toutefois de bonifier et de préciser l'article 346.0.20.3 en indiquant que le tribunal compétent pour entendre la demande des locataires en dommages-intérêts est la Régie du logement. Cela éviterait toute ambiguïté quant à la compétence du Tribunal administratif du Québec.

Par ailleurs, nous notons que cet article réfère uniquement aux dommages-intérêts résultant de la résiliation du bail du locataire alors que d'autres recours peuvent être entrepris par le locataire en vertu du *Code civil*. En effet, l'article 1863 de ce code, applicable en louage résidentiel, énumère une série de recours offerts au locataire, en sus des dommages-intérêts. En l'espèce, on pourrait imaginer qu'un locataire puisse notamment recourir à l'exécution en nature pour obtenir l'exécution d'une obligation du locateur comme, par exemple, la remise de certains biens détenus par le propriétaire lui appartenant. Nous suggérons par conséquent de ne pas limiter les autres recours possibles.

En ce qui a trait à la possibilité de résilier le bail lorsqu'une attestation est révoquée, nous estimons préférable de préciser les conditions devant régir une telle résiliation. En effet, le premier alinéa de l'article 346.0.20.3 prévoit que le bail peut être résilié mais n'indique pas si cette résiliation a lieu automatiquement ou si elle est assujettie à certaines restrictions dont celle établie à l'article 1863 C.c.Q. qui édicte que la résiliation peut avoir lieu sur preuve d'un préjudice sérieux. L'absence d'une telle précision ne prive toutefois pas le locataire de ses recours car les tribunaux se chargeront d'interpréter les règles pertinentes. Nous estimons cependant souhaitable d'inclure des conditions dans le projet de loi afin de préciser l'intention du législateur.

Des suggestions de modifications apparaissent à l'annexe I du présent mémoire, aux pages 11 et 12.

### **c) Ordre d'évacuation**

L'article 346.0.20.2 prévoit qu'un ordre d'évacuation et de relocalisation des personnes âgées pourra être donné par l'agence lorsqu'elle a des motifs raisonnables de croire que l'exploitant d'une résidence s'adonne à des pratiques ou tolère une situation qui constituent un danger pour la santé ou la sécurité de ces personnes, dont notamment des actes de négligence ou de violence. Une lecture attentive de cet article, combinée à l'article 346.0.20.3, laisse sous-entendre que le bail n'est pas résilié de plein droit dans cette situation.

Or, la situation d'urgence dans laquelle le locataire est placé apporte inexorablement son lot d'incertitudes, tant juridiques que pratiques. Le temps requis pour entendre une cause de cette nature, bien que relativement court en raison du caractère d'urgence de

la situation, peut laisser planer un doute pendant un certains temps. Les questions auxquelles le locataire devra vraisemblablement répondre sont d'ordre pratique : À qui dois-je continuer à payer le loyer ? Dois-je payer un loyer à mon locateur ? Mon bail existe-t-il toujours ? Autant de questions demeurant sans réponse jusqu'à ce que le tribunal ait statué sur le sort de la relation contractuelle. Ces questions s'ajoutent à celles relatives à la relocation temporaire et de ses conditions.

Compte tenu des inconvénients qu'une telle situation peut engendrer et de l'urgence d'agir qui en découle, nous soumettons que le législateur pourrait s'inspirer des règles relatives au logement impropre à l'habitation (art. 1913 à 1918 du *Code civil*). Ces règles permettent en effet, au choix du locataire, de réintégrer les lieux loués ou non lorsque le logement est redevenu propre à l'habitation. De plus, la loi spécifie que le locataire n'est pas tenu au paiement des loyers durant cette période. À la différence des règles relatives au logement impropre à l'habitation cependant, un avis d'abandon ne serait pas requis puisque l'ordre d'évacuation pourrait constituer le point de départ de l'application des règles. Cette avenue permettrait, selon nous, de gérer plus aisément la période d'incertitude résultant de l'ordre d'évacuation.

Des suggestions de modifications apparaissent à l'annexe I du présent mémoire, aux pages 9 à 11.

### **3. Commentaires généraux relatifs à l'avant-projet de règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence pour personnes âgées**

La Régie a pris connaissance de l'avant-projet de règlement transmis par la Secrétaire de la présente commission. Elle n'a pas de commentaire particulier à formuler à l'égard des dispositions visant le louage résidentiel. La Régie a particulièrement étudié les articles 9, 36, 37 et 43 qui sont, à notre avis, conformes au droit en vigueur.

### **4. Conclusions**

Dans l'ensemble, la Régie est favorable aux changements apportés par le projet de loi, et plus particulièrement à l'égard des dispositions visant les relations locataire - locateur qui font partie du champ de compétence de la Régie du logement. Nous notons que la Régie s'est limitée à commenter le projet de loi sous l'angle du droit applicable et ne s'est aucunement livrée à une analyse économique découlant de l'intégration des nouvelles normes proposées quant aux locateurs et aux locataires.

Certaines modifications proposées affectent directement le droit au maintien dans les lieux du locataire. En effet, le projet de loi prévoit la résiliation du bail du locataire lorsque l'agence révoque ou refuse de délivrer une attestation de conformité. Le locataire conserve toutefois ses recours en dommages-intérêts contre le locateur. Bien que le droit au maintien dans les lieux puisse être affecté par cette décision, nous comprenons que cela s'avère nécessaire afin d'éviter que le locataire réside dans une résidence qui ne serait pas conforme aux normes établies. Le projet de loi vise donc à protéger le locataire, ce qui semble constituer une raison valable pour écarter certaines règles d'application générale prévues au *Code civil*. Tel qu'il a été indiqué, si tel est le souhait du législateur, il peut s'avérer souhaitable de le préciser expressément dans la loi ou dans le *Code civil* afin d'éviter les conflits potentiels des lois.

Plus particulièrement, afin de bonifier le présent projet de loi, nous estimons souhaitable de préciser que la Régie du logement constitue le forum approprié pour entendre les recours formulés par les locataires à la suite de la révocation ou du refus de délivrer l'attestation de conformité afin d'éviter toute ambiguïté avec la compétence du Tribunal administratif du Québec. Par ailleurs, il a été observé que le recours qui y est prévu, soit le recours en dommages-intérêts, semble trop restrictif compte tenu des autres recours offerts au locataire en vertu du *Code civil*. Nous croyons préférable de ne pas le limiter.

Quant à l'ordre d'évacuation d'une résidence par l'agence lorsqu'elle a des motifs raisonnables de croire que l'exploitant d'une résidence s'adonne à des pratiques ou tolère une situation qui constituent un danger pour la santé ou la sécurité de ces personnes, dont notamment des actes de négligence ou de violence, nous constatons que le projet de loi ne règle pas le sort de la relation contractuelle liant le locataire et le locateur. En effet, le locataire peut, dans ces circonstances, requérir du tribunal la résiliation de son bail. Par contre, cette résiliation n'est pas de plein droit ce qui engendre une incertitude juridique jusqu'à ce le bail soit résilié par le tribunal. Compte tenu des similitudes de l'ordre d'évacuation avec la situation du logement impropre à l'habitation, il a été proposé de s'inspirer des règles applicables en cette matière, notamment en ce qui a trait à la faculté du locataire de réintégrer ou non les lieux loués lorsque ces derniers redeviennent propres à l'habitation. Le locataire est, dans cette situation, libéré de l'obligation de payer son loyer durant la période d'évacuation. Il peut également réintégrer les lieux dès que ceux-ci sont redevenus propres à l'habitation, ce qui serait le cas si la certification devait être accordée à cette résidence à la suite de certains correctifs apportés.

Enfin, en ce qui a trait à l'accès, par l'agence et ses représentants dans les logements des résidents, nous notons que des règles existent dans le *Code civil* qui permettent à des tiers de visiter un logement. Ces règles sont notamment en place afin de préserver l'intimité des locataires et le respect de la vie privée de ces personnes conformément à la *Charte des droits et libertés de la personne*. Un encadrement de ce droit de visite pourrait s'avérer souhaitable, voire nécessaire, sauf en cas d'urgence.

## Annexe I : Modifications proposées

Article en vigueur	Article proposé	Article proposé par la RDL
Aucun.	<p>346.0.12. Lorsqu'elle révoque une attestation temporaire ou lorsqu'elle refuse la délivrance d'un certificat de conformité, le révoque ou refuse de le renouveler, une agence peut prévoir les conditions qui devront être respectées par l'exploitant de la résidence pour personnes âgées concernée jusqu'à la cessation des activités de cette résidence. Elle doit alors prévoir la période maximale pour mettre un terme aux activités de cette résidence.</p> <p>Ces conditions peuvent inclure :</p> <p>1° <u>l'obligation de permettre à toute personne désignée par l'agence d'avoir accès, en tout temps, à la résidence;</u></p> <p>2° (...)</p>	<p>346.0.12. Lorsqu'elle révoque une attestation temporaire ou lorsqu'elle refuse la délivrance d'un certificat de conformité, le révoque ou refuse de le renouveler, une agence peut prévoir les conditions qui devront être respectées par l'exploitant de la résidence pour personnes âgées concernée jusqu'à la cessation des activités de cette résidence. Elle doit alors prévoir la période maximale pour mettre un terme aux activités de cette résidence.</p> <p>Ces conditions peuvent inclure :</p> <p>1° <b><u>nonobstant toutes dispositions contraires, l'obligation de permettre à toute personne désignée par l'agence d'avoir accès, en tout temps, à la résidence, y incluant l'accès au logement loué dans cette résidence.</u></b></p> <p><b><u>OU</u></b></p> <p>1° <b><u>L'obligation de permettre à toute personne désignée par l'agence d'avoir accès, en tout temps, à la résidence, y incluant l'accès dans un logement loué par cette résidence. Les articles 1931 à 1933 du Code civil trouvent application à cette dernière situation compte tenu</u></b></p>

		<b><u>des adaptations nécessaires. Il revient toutefois à l'agence ou à son représentant de transmettre les avis prescrits par la loi.</u></b>
Aucun.	<p>346.0.20.2. En outre des pouvoirs prévus à l'article 346.0.11, une agence peut procéder à l'évacuation et à la relocalisation des personnes âgées hébergées dans une résidence pour personnes âgées lorsqu'elle a des motifs raisonnables de croire que l'exploitant de cette résidence s'adonne à des pratiques ou tolère une situation qui constituent un danger pour la santé ou la sécurité de ces personnes, dont notamment des actes de négligence ou de violence.</p> <p>Avant de procéder ainsi, l'agence doit signifier par écrit à l'exploitant un ordre d'évacuation indiquant les motifs justifiant cette évacuation et lui permettre de présenter ses observations à l'intérieur du délai qu'elle fixe. Elle doit également prendre les moyens nécessaires pour en informer les personnes âgées concernées et, à cette fin, elle peut exiger que l'exploitant lui fournisse les coordonnées de ses résidents et, le cas échéant, de leurs répondants. Lorsqu'un danger est imminent, les motifs justifiant cette évacuation peuvent d'abord être transmis verbalement puis être signifiés par écrit une fois l'évacuation des personnes</p>	<p>346.0.20.2. En outre des pouvoirs prévus à l'article 346.0.11, une agence peut procéder à l'évacuation et à la relocalisation des personnes âgées hébergées dans une résidence pour personnes âgées lorsqu'elle a des motifs raisonnables de croire que l'exploitant de cette résidence s'adonne à des pratiques ou tolère une situation qui constituent un danger pour la santé ou la sécurité de ces personnes, dont notamment des actes de négligence ou de violence.</p> <p>Avant de procéder ainsi, l'agence doit signifier par écrit à l'exploitant un ordre d'évacuation indiquant les motifs justifiant cette évacuation et lui permettre de présenter ses observations à l'intérieur du délai qu'elle fixe. Elle doit également prendre les moyens nécessaires pour en informer les personnes âgées concernées et, à cette fin, elle peut exiger que l'exploitant lui fournisse les coordonnées de ses résidents et, le cas échéant, de leurs répondants. Lorsqu'un danger est imminent, les motifs justifiant cette évacuation peuvent d'abord être transmis verbalement puis être signifiés par écrit une fois l'évacuation des personnes</p>

	<p>âgées complétée.</p> <p>Dès la signification de l'ordre d'évacuation, toute personne désignée par l'agence peut, en tout temps et jusqu'à ce que l'évacuation soit complétée, avoir accès à la résidence.</p> <p>Lorsque la situation exige l'évacuation de l'ensemble des personnes âgées, l'attestation temporaire ou le certificat de conformité du titulaire cesse d'avoir effet dès que l'évacuation est ordonnée et jusqu'à ce que celui-ci démontre, à la satisfaction de l'agence, que les pratiques ou les situations visées au premier alinéa ont été corrigées, à moins que l'agence ne révoque l'attestation ou le certificat en application de l'article 346.0.11.</p> <p>Les frais, honoraires et déboursés occasionnés à l'agence par la procédure d'évacuation et de relocalisation peuvent être réclamés à l'exploitant de la résidence pour personnes âgées.</p> <p>Les premier, deuxième, troisième et cinquième alinéas s'appliquent également à un immeuble d'habitation collective où est exploitée, sans attestation ou sans certificat, une résidence pour personnes âgées.</p>	<p>âgées complétée.</p> <p><b><u>Nonobstant toutes dispositions contraires, dès la signification de l'ordre d'évacuation, toute personne désignée par l'agence peut, en tout temps et jusqu'à ce que l'évacuation soit complétée, avoir accès à la résidence, y incluant, l'accès au logement loué dans cette résidence.</u></b></p> <p>Lorsque la situation exige l'évacuation de l'ensemble des personnes âgées, l'attestation temporaire ou le certificat de conformité du titulaire cesse d'avoir effet dès que l'évacuation est ordonnée et jusqu'à ce que celui-ci démontre, à la satisfaction de l'agence, que les pratiques ou les situations visées au premier alinéa ont été corrigées, à moins que l'agence ne révoque l'attestation ou le certificat en application de l'article 346.0.11.</p> <p>Les frais, honoraires et déboursés occasionnés à l'agence par la procédure d'évacuation et de relocalisation peuvent être réclamés à l'exploitant de la résidence pour personnes âgées.</p> <p><b><u>Une personne âgée évacuée en vertu du présent article est dispensée de payer le loyer pour la période de l'évacuation. À moins que l'agence ne révoque l'attestation ou le certificat en application de l'article 346.0.11, dès</u></b></p>
--	--	--

		<p><b><u>que les situations visées au premier alinéa ont été corrigées, l'exploitant est tenu d'en aviser la personne âgée, si cette dernière l'a avisé de sa nouvelle adresse. Elle est alors tenue, dans les 10 jours, d'aviser l'exploitant de son intention de réintégrer ou non le logement. Si elle n'a pas avisé l'exploitant de sa nouvelle adresse ou de son intention de réintégrer le logement, le bail est résilié de plein droit et l'exploitant peut consentir un bail à un nouveau locataire. La personne âgée conserve ses autres recours en vertu du bail contre l'exploitant, notamment celui de demander des dommages-intérêts.</u></b></p> <p>Les premier, deuxième, troisième et cinquième alinéas s'appliquent également à un immeuble d'habitation collective où est exploitée, sans attestation ou sans certificat, une résidence pour personnes âgées.</p>
Aucun.	346.0.20.3. La décision d'une agence de révoquer une attestation temporaire de conformité, de même que celle de refuser la délivrance d'un certificat de conformité, de le révoquer ou de refuser de le renouveler constituent, pour une personne âgée hébergée dans la résidence concernée par cette décision, un motif pour demander, outre des dommages-	346.0.20.3. La décision d'une agence de révoquer une attestation temporaire de conformité, de même que celle de refuser la délivrance d'un certificat de conformité, de le révoquer ou de refuser de le renouveler constituent, pour une personne âgée hébergée dans la résidence concernée par cette décision, un motif <del>pour demander, outre des dommages-</del>

	<p>intérêts, la résiliation du bail la liant à l'exploitant de cette résidence.</p> <p>En tout état de cause, un tel bail est résilié de plein droit à compter de l'expiration du délai pour contester la décision de l'agence devant le Tribunal administratif du Québec ou, le cas échéant, dès que le jugement du Tribunal confirmant la décision de l'agence est passé en force de chose jugée. Une personne âgée partie à un tel bail peut alors demander des dommages-intérêts à l'exploitant de la résidence pour personnes âgées.</p> <p>Le premier alinéa s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, à une personne âgée relocalisée en application de l'article 346.0.20.2.</p> <p>L'exploitant d'une résidence pour personnes âgées ne peut réclamer aucune indemnité d'une personne âgée en raison de la résiliation d'un bail en application du présent article.</p>	<p><del>intérêts, la résiliation du bail la liant à l'exploitant de cette résidence</del> <b><u>donnant ouverture aux recours prévus à l'article 1863 du Code civil dont, notamment, la résiliation du bail et l'obtention de dommages-intérêts.</u></b></p> <p>En tout état de cause, un tel bail est résilié de plein droit à compter de l'expiration du délai pour contester la décision de l'agence devant le Tribunal administratif du Québec ou, le cas échéant, dès que le jugement du Tribunal confirmant la décision de l'agence est passé en force de chose jugée. Une personne âgée partie à un tel bail peut alors demander <b><u>à la Régie du logement</u></b> des dommages-intérêts à l'exploitant de la résidence pour personnes âgées. <b><u>La personne âgée conserve ses autres recours en vertu du bail contre cet exploitant.</u></b></p> <p><del>Le premier alinéa s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, à une personne âgée relocalisée en application de l'article 346.0.20.2.</del></p> <p>L'exploitant d'une résidence pour personnes âgées ne peut réclamer aucune indemnité d'une personne âgée en raison de la résiliation d'un bail en application du présent article.</p>
--	---	---