



Le 22 septembre 2011

Madame Marguerite Blais,
Ministre responsable des Aînés
Membres de la Commission de l'aménagement du territoire
Assemblée nationale, Québec

OBJET : Projet de loi n° 22

Madame la Ministre,
Mesdames, Messieurs,

C'est avec plaisir que je me présente devant vous, aujourd'hui, pour vous faire part de la position du Regroupement québécois des résidences pour aînés au sujet du projet de Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement.

Le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA) est un organisme à but non lucratif qui regroupe actuellement plus de 600 membres, centres d'hébergement de soins de longue durée autofinancés, ressources intermédiaires et résidences pour aînés qui totalisent 70 000 unités locatives. Le plus grand groupe représentant les entreprises privées d'hébergement pour personnes âgées au Canada, le RQRA accueille des résidences de toutes tailles : la plus petite compte 7 unités et la plus grande, 850. C'est donc au nom de l'ensemble des propriétaires et gestionnaires des entreprises de ce secteur d'activité économique que nous nous exprimons, en soumettant à la Commission nos commentaires au sujet du projet de loi 22.

Ce sont les articles 1 et 2 modifiant respectivement les articles 1939 et 1974 du Code civil du Québec qui concernent, plus particulièrement, les membres du RQRA. D'emblée, soulignons que nous accueillons favorablement les solutions retenues par la ministre responsable des Aînés pour respecter son engagement de modifier les dispositions du Code civil touchant la résiliation du bail dans certaines situations. À notre avis, les mesures proposées atteignent l'objectif qui est visé et préservent effectivement l'équilibre entre «les obligations des locateurs et les droits des locataires ou de leurs représentants.»

Des conséquences pour les locateurs

Le risque que doit assumer un propriétaire ou gestionnaire lorsqu'un aîné quitte sa résidence est bien réel. Comme nous le faisons valoir en 2009, le départ d'un résident représente très fréquemment pour ce propriétaire ou gestionnaire un manque à gagner d'autant plus important que la résidence est petite. Le propriétaire ne sait pas toujours si un résident hospitalisé, par exemple, pourra réintégrer sa chambre ou son logement, mais il tente généralement de les lui conserver aussi longtemps qu'il le peut. De même, il doit en tout temps maintenir le personnel nécessaire et prévoir tout ce qui est requis pour que le résident puisse, dès son retour, continuer de recevoir les services qu'il achetait de la résidence avant son départ.

Lorsqu'il est évident que le résident ne pourra pas revenir, le propriétaire procède généralement aux réparations nécessaires et au nettoyage complet de son logement, puis, le fait repeindre. Entre-temps, il entreprend des démarches pour relouer le logement, mais il n'obtient pas pour autant des résultats immédiats. Le taux d'inoccupation moyen des résidences pour personnes âgées, qui se chiffre en 2011 à 10,7 %, demeure actuellement nettement plus élevé que celui des logements locatifs, partout au pays. De plus, ce taux est plus élevé dans les résidences de type chambres avec pension – ce qui est plus souvent le cas des petites résidences - que dans les résidences avec logements.

Quand, enfin, la chambre ou le logement à louer trouve preneur, le nouveau résident n'y emménage généralement pas avant quelques semaines, voire quelques mois. Ce sont là les principales raisons pour lesquelles nous nous réjouissons que le délai de trois mois exigé par le Code civil pour l'avis de résiliation du bail ait été conservé.

Des mesures à l'avantage des deux parties

Nous sommes également favorables aux différentes situations qui permettront dorénavant que la résiliation de bail prenne effet avant l'expiration de ce délai de trois mois. De toute façon, nos membres concluent déjà des ententes avec leurs locataires dans la plupart des cas où ceux-ci font valoir leur difficulté à respecter ce délai de préavis de trois mois, comme le permettent les dispositions actuelles du Code civil.

De plus, si les gestionnaires parviennent à relouer le logement du résident avant l'expiration du délai de préavis de trois mois, ils doivent créditer le résident qui a dû quitter du montant de cette location. Cette façon de faire est conforme à la disposition du Code civil qui interdit l'enrichissement sans cause et protège le résident, dans une telle situation.

Les gestionnaires acceptent aussi fréquemment qu'une personne âgée en attente d'une relocalisation en CHSLD demeure à la résidence durant plusieurs mois, évitant ainsi de se retrouver dans les corridors surpeuplés d'un centre hospitalier, en dépit de

la charge supplémentaire que son état de santé impose aux responsables des soins. En pareil cas, il n'est pas rare non plus que des soins et des services soient dispensés sans frais au résident qui ne peut pas se les permettre, mais dont la santé s'est détériorée.

Le fait de réduire, dans tous les cas, le délai de préavis pour la résiliation du bail aurait été particulièrement onéreux pour les propriétaires de petites résidences. Il les aurait contraints à compenser ce manque à gagner en le répartissant sur les mensualités des locataires, alors même que la capacité de payer des aînés – et en particulier des aînés qui vivent dans les petites résidences – est limitée.

Souhais

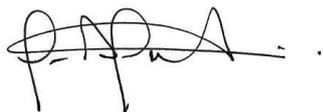
C'est pourquoi nous nous réjouissons aussi de l'entrée en vigueur, le 1^{er} juillet dernier, de la mesure du Budget 2011-2012 qui a eu pour effet de bonifier la déduction accordée aux aînés à faible revenu qui doivent engager des dépenses afin de résilier leur bail. Nous nous permettrons d'ailleurs de formuler deux souhaits en prévision d'autres éventuelles mesures budgétaires ou de tout autre programme d'aide aux aînés.

Le premier est que le montant de la déduction accordée soit ajusté en tenant compte des frais réels que doit assumer un aîné en perte d'autonomie pour recevoir les services dont il a besoin. La déduction bonifiée de 650 \$ ne représente qu'une petite part de la mensualité d'une personne qui requiert près de 3 heures de soins quotidiennement, dans une résidence avec services ou un CHSLD.

Notre deuxième souhait est que la déduction accordée aux aînés à faible revenu pour les dépenses engagées à la suite du décès d'un proche soit également bonifiée.

Pour conclure, nous réitérons notre appui au projet de loi 22 et nous réjouissons qu'il parvienne à augmenter le nombre de cas pour lesquels la résiliation de bail sera permise sans pour autant pénaliser les propriétaires de résidences pour aînés. Nous vous en remercions et vous prions de recevoir, Madame la Ministre, Mesdames et Messieurs membres de la Commission, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le président-directeur général



Yves Desjardins, MBA, Adm.a.