



Projet de loi n° 22

**Loi modifiant le Code civil concernant certains cas
de résiliation de bail d'un logement**

Mémoire rédigé par l'Association Québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR nationale).

Mémoire présenté en audition à la **Commission de l'aménagement du territoire** le 27 septembre 2011 dans le cadre de la **consultation** sur le projet de loi 22.

Mémoire rédigé par :

Judith Gagnon, vice-présidente de l'*AQDR Québec* et
chargée de projet de *Coup de pouce aux aînés*

Septembre 2011

L'association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR) est un organisme à but non lucratif créé le 1^{er} mai 1979 en vertu du Chapitre 3 de la Loi sur les compagnies.

L'AQDR est une association nationale regroupant 47 sections réparties sur l'ensemble du territoire québécois. Chacune des sections de l'AQDR est un organisme à but non lucratif autonome administré par un conseil d'administration dont les administrateurs sont élus annuellement en assemblée générale annuelle par leurs membres.

Plus de 38 400 personnes sont membres de l'AQDR nationale ou d'une section de l'AQDR. Le mouvement de l'AQDR défend les droits collectifs de tous les aînés du Québec sans distinction de race, de sexe, de langue ou de religion.

MISSION DE L'AQDR

L'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR), s'est donné pour mission officielle la défense des droits des personnes retraitées et préretraitées. Les activités sociopolitiques constituent les démarches fondamentales de l'Association. En considération de sa vision du vieillissement, les prises de position de l'AQDR s'inscrivent dans toutes les problématiques qui concernent les personnes de 50 ans et plus : régimes de retraite, revenu, logement, sécurité, violence, âgisme, exclusion sociale, santé, soins à domicile, médication, transport, vie quotidienne et vie sociale.

COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

L'AQDR tient à féliciter la ministre Marguerite Blais, responsable des Aînés, pour les deux modifications apportées par le projet de loi n^o 22, loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation de bail d'un logement et par l'introduction d'une nouvelle mesure du budget 2011-2012 avec l'adoption du projet de loi n^o 10 modifiant le Règlement d'application de la Loi sur les services de santé et des services sociaux pour les autochtones cris.

Ces deux modifications apportées sont les suivantes :

1. Assouplissement de la règle de l'avis de trois mois concernant la résiliation de bail, non seulement si les parties en conviennent comme le prévoient les dispositions actuelles, mais aussi, dorénavant, lorsque le logement, étant

libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai. Article 1939, article 1974 et article 1974.1 du Code civil du Québec

2. Bonification de la déduction pour les dépenses engagées pour résilier le bail maximum admissible de 650 \$ au lieu de 325 \$ pour les personnes âgées à faible revenu ayant assumé à la fois les frais d'un logement vacant et d'un hébergement en CHSLD pour la période durant laquelle deux loyers doivent être assumés, pour un maximum de trois mois.

La cohérence de ces deux modifications démontre le souci du gouvernement d'avoir une vision intégrée des mesures de support aux personnes âgées. Dans ce sens, l'AQDR souhaiterait dans l'avenir une intégration systématique des mesures mises en place.

COMMENTAIRES SPÉCIFIQUES

I. Les baux conclus dans des résidences privées pour personnes âgées

Les modifications aux articles 1939, 1974 et 1974.1 se retrouvent dans le chapitre quatrième - Du louage du Code civil. Ce chapitre a trait à toute forme de location, même celle reliée à la location dans une résidence privée pour personnes âgées avec services. Dans le cas spécifique de ce type de bail comprenant un bail et une annexe au bail décrivant tous les services compris dans la location, il y aurait lieu d'y prévoir des modifications spécifiques.

Explication :

L'annexe au bail, faisant partie intégrante de ces baux, le délai de trois mois comprend le paiement du bail, c'est-à-dire du loyer et celui des services requis compris dans l'Annexe au bail. Le montant s'en trouve donc augmenté - à titre d'exemple d'un montant de 500 à 600 \$ par mois lorsque le résident prend tous ses repas sur place.

RECOMMANDATION

En plus de la modification apportée, l'AQDR recommande que l'on ajoute ou modifie des articles de ce chapitre en mentionnant :

« Dans le cas des baux signés dans les résidences privées pour personnes âgées, le montant prévu pour le délai de trois mois ne comprend que le montant du loyer, non celui des services. »

Cette modification est importante puisqu'elle viendrait mettre fin au flou juridique qui entoure le montant à payer dans le cas de résiliation de bail. Cela éviterait aussi beaucoup de soucis aux personnes âgées qui sont obligées d'aller à la Régie du logement et de défrayer le coût d'un avocat tout en vivant un stress inutile.

II. Les cas de personnes âgées en centre hospitalier de courte durée qui ne peuvent plus retourner à domicile et doivent être placées en CHSLD

Explication :

À plusieurs reprises, les services sociaux de centre hospitalier (CH) de courte durée nous ont rapporté des cas assez pathétiques dont les répercussions touchent globalement tous les citoyennes et citoyens qui ont besoin des services d'un CH de courte durée.

À titre d'exemple, un aîné est hospitalisé dans un CH de courte durée. Après examen et diagnostic il apprend qu'il ne peut plus retourner à domicile mais doit être hébergé en CHSLD. L'article 1974 s'applique et l'aîné durant trois mois doit continuer de payer son logement. Bien souvent l'aîné ne peut pas payer son loyer et son hébergement. Les coûts en double qu'il doit supporter sont trop importants. Dans ces cas, l'aîné reste en CH de courte durée durant les trois mois de délai, alors qu'il manque de lits pour la population en général.

RECOMMANDATION

En plus de la modification apportée, l'AQDR recommande que l'on ajoute ou modifie des articles de ce chapitre en mentionnant :

« Lorsqu'il s'agit d'un aîné hébergé dans un centre hospitalier de courte durée ne pouvant retourner à son domicile, la résiliation prend effet un mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée. »

Cette modification est importante puisqu'elle touche l'ensemble du système de dispensation de services aux citoyennes et citoyens du Québec par les CH de courte durée. Il y aurait peut-être aussi lieu de faire un arrimage avec une réglementation quelconque.

III. Les modalités de vérification au niveau de la relocation du logement

Explication :

Le principe de la modification est excellent et traduit la volonté d'équilibre entre propriétaire et locataire. Cependant, nous nous questionnons sur les modalités d'application. Quels mécanismes vont être mis en place pour vérifier si le locateur prend tous les moyens nécessaires pour relouer le logement? Quel intérêt a le locateur de relouer le logement alors que la Loi lui accorde trois mois de délai? Dans le cas de personnes âgées qui sont admises en CHSLD, donc qui deviennent moins autonomes, qu'arrive-t-il avec le mobilier du locataire qui ne peut plus s'occuper de ses biens? Le réseau de la santé déborde. Dans bien des cas, les services sociaux n'ont pas de moyens d'aider l'aîné qui devient non autonome à déménager son mobilier lorsqu'il est admis en CHSLD.

RECOMMANDATION

En plus de la modification apportée, l'AQDR recommande que l'on ajoute ou modifie des articles de ce chapitre en mentionnant :

« Le locateur a la responsabilité de prendre tous les moyens nécessaires pour relouer le logement à compter du moment où il reçoit l'avis du locataire. En cas de contestation, c'est le locateur qui a le fardeau de la preuve de prouver qu'il a pris tous les moyens nécessaires pour relouer le logement. »

IV. La notion de foyer d'hébergement de l'article 1974 du Code civil

Explication :

L'article 1974 est à l'heure actuelle utilisée par plusieurs personnes âgées qui ne peuvent plus demeurer à domicile en raison d'une perte d'autonomie. Plusieurs âgés qui ne peuvent être admis immédiatement en CHSLD vont en résidences privées avec services pour quelques mois en attendant d'avoir une place en CHSLD. La notion de foyer d'hébergement comprend-elle aussi ces résidences privées avec services lorsqu'il n'est pas possible pour la personne âgée d'être admise immédiatement dans un CHSLD? La perte d'autonomie n'est pas toujours planifiée et la place en CHSLD difficile d'accès. Peut-on laisser dans la Loi cette marge de manœuvre aux âgés qui n'ont pas planifié leur perte d'autonomie?

RECOMMANDATION

En plus de la modification apportée, l'AQDR recommande que l'on ajoute ou modifie des articles de ce chapitre en mentionnant :

« Un foyer d'hébergement peut comprendre toute ressource privée ou publique offrant des services adéquats aux personnes âgées et pouvant les accueillir dès que survient leur perte d'autonomie. »

En conclusion, l'AQDR demande au Gouvernement de prendre en compte la vulnérabilité de certains aînés en leur accordant dans la loi les protections minimales qui leur permettront de mieux vivre cette dernière partie de vie dans le respect et la dignité.

Recevez, Madame la Ministre, l'expression de nos salutations distinguées.

Judith Gagnon, vice-présidente
ASSOCIATION QUÉBÉCOISE DE DÉFENSE
DES DROITS DES PERSONNES ERTRAITÉES ET
PRÉRETRAITÉES (AQDR) QUÉBEC

Pour :

L'ASSOCIATION QUÉBÉCOISE DE DÉFENSE
DES DROITS DES PERSONNES ERTRAITÉES ET
PRÉRETRAITÉES (AQDR NATIONALE)