Association québécoise
des retraité(e)s des secteurs
public et parapublic

Auditions publiques
de la Commission de l'aménagement
du territoire concernant le projet de loi n^{o} 22,
Loi modifiant le Code civil
concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement

Mémoire de l'AQRP

26 septembre 2011

Présentation de l'AQRP

L'AQRP est la principale association indépendante de tout lien syndical représentant l'ensemble des retraités des secteurs public et parapublic au Québec. L'Association a pour mission de promouvoir et de défendre les droits et les intérêts économiques, financiers, culturels, intellectuels et sociaux de ses membres. L'AQRP se démarque de plus par son implication citoyenne soutenue en faveur d'enjeux d'intérêt public qui concernent les personnes aînées et retraitées du Québec.

Fondée en 1968, l'AQRP regroupe près de 27 000 membres ayant adhéré directement et volontairement à l'Association. Elle accueille des personnes retraitées provenant des gouvernements du Québec et du Canada, des municipalités et des sociétés d'État du Québec, ainsi que des réseaux québécois de la santé et de l'éducation. Elle accueille de plus les personnes préretraitées des secteurs public et parapublic. Le profil de ses effectifs comprend plus de 25 % de cadres, ainsi qu'une proportion significative de professionnels, d'enseignants, de techniciens, d'agents correctionnels, d'agents de bureau et d'ouvriers. Plus de 40 % de ses membres sont des femmes.

Tout en collaborant de façon très active et constructive avec ses nombreux partenaires associatifs, privés et gouvernementaux, l'AQRP se distingue comme association indépendante de tout lien syndical travaillant directement pour l'intérêt de sa clientèle des secteurs public et parapublic. L'AQRP est très fortement impliquée dans l'ensemble des régions du

Québec, ces dernières étant très actives sur le plan local et désignant la majorité des membres de son conseil d'administration.

L'AQRP est donc l'association québécoise la plus représentative des intérêts de l'ensemble des retraités et préretraités des secteurs public et parapublic, tous critères confondus. Elle est enfin une partenaire incontournable pour tout enjeu touchant le million de personnes aînées et retraitées du Québec, en particulier dans leurs relations avec le gouvernement.

Projet de loi n^{o} 22

Le projet de loi n^{o} 22, présenté par la ministre responsable des Aînés, madame Marguerite Blais, propose des modifications à certaines dispositions du *Code civil* régissant la résiliation d'un bail. Sans minimiser l'importance des autres dispositions du projet de loi, l'AQRP entend commenter essentiellement les dispositions qui permettraient au locataire qui, étant une personne âgée, est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement.

À l'heure actuelle, l'article 1974 du *Code civil* se lit comme suit :

> « Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.
> À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. »

Selon le projet de loi n^{o} 22, le nouvel article 1974 se lirait comme suit :

> « Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.
>
> La résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. »

L'AQRP comprend que le projet de loi n^{o} 22 propose de raccourcir le délai prévu pour la résiliation, dès que le logement est reloué, autant dans le cas des personnes âgées que dans les autres cas visés par le *Code civil* (décès, personnes handicapées, victimes d'agression à caractère sexuel). Selon notre compréhension, cette disposition vise notamment à diminuer

l'impact financier pour le locataire qui doit déménager de son logement pour aller habiter dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement. Elle viserait également à empêcher le locateur d'obtenir une double rémunération pour le même logement.

Discussion

L'AQRP est favorable au principe du projet de loi n^{o} 22, mais propose d'aller un peu plus loin afin d'empêcher, notamment, les personnes âgées devant quitter pour un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou un foyer d'hébergement **de devoir payer pour des services qu'ils n'utilisent pas**. Ce projet de loi donne d'ailleurs suite à une demande formulée en ce sens par l'AQRP lors de la consultation ministérielle réalisée en 2010.

Nous comprenons que ce projet de loi reconnaît implicitement au locateur certaines dépenses ou immobilisations qui se concrétisent indépendamment de la situation personnelle de locataires qui quitteraient pour un centre d'hébergement. Par contre, de nombreux aînés ne choisissent pas nécessairement de quitter pour un centre d'hébergement : cette situation est souvent commandée par leur état de santé. La personne devrait actuellement payer à la fois pour le logement et pour sa place en hébergement. Le projet de loi fait un pas dans la bonne direction en permettant d'éviter ce double paiement dans les cas où le locateur reloue le logement.

Toutefois, selon l'AQRP, cette reconnaissance des dépenses du locataire n'a pas lieu d'être en ce qui concerne les services facturés en plus des frais de logement (soins domestiques, soins professionnels, repas, etc.). L'AQRP a en effet recueillis les plaintes de certains de ses membres qui déploraient avoir à payer à un locateur de la nourriture qu'ils ne

consommaient pas, étant en centre d'hébergement mais toujours liés par leur ancien bail. Cette situation se rencontre aussi dans le cas de décès, où la succession de personnes décédées paie des repas pour le défunt… Lorsqu'une personne âgée déménage dans un autre lieu pour des raisons hors de son contrôle, notamment des raisons de santé, il est anormal qu'elle continue de payer pour des services dont elle ne peut bénéficier, surtout si le locateur n'en assume pas tous les frais.

Par ailleurs, la forme actuelle du projet de loi laisse beaucoup de latitude au locateur et mise sur la bonne foi de celui-ci. Non seulement le locateur du logement n'a aucune obligation légale de louer son logement dans le délai maximal de trois mois prévu par la loi, mais rien n'est prévu pour aviser la personne qu'elle est libérée de son bail.

Recommandations

Pour l'AQRP, le projet de loi n^{o} 22 va dans la bonne direction, mais aurait avantage à être amendé afin de présenter un meilleur équilibre entre les droits des locateurs et des locataires.

L'AQRP propose donc :

1. que les services additionnels au loyer (soins domestiques, soins professionnels, repas, etc.) ne puissent pas être facturés en l'absence d'une personne ayant quitté le logement dans les cas visés par le projet de loi, dès l'envoi de l'avis au locateur ;

2. que le bail présente ces services de façon distincte, c'est-à-dire que le prix du loyer soit systématiquement présenté de façon distincte du prix des services inclus au loyer ou à la carte ;

3. que le locateur doive obligatoirement aviser le locataire s'il reloue le logement à l'intérieur du délai de trois mois.