

**Projet de loi 22 concernant la pénalité en cas de résiliation de
bail: Une avancée législative, mais un timide impact dans le
quotidien des aînés et de leur famille**

Présenté par le Réseau FADOQ devant la Commission de
l'aménagement du territoire

04 octobre 2011

Le Réseau FADOQ est une organisation composée d'organismes affiliés. Il a pour mission la défense des droits des personnes âgées et la représentation de leurs intérêts et de leurs besoins devant les instances gouvernementales, sociales et économiques au Québec, au Canada et à l'international. Dans les dernières années, parmi les dossiers importants défendus, par le Réseau FADOQ notons, la bonification du programme du Supplément de Revenu Garanti (SRG), la protection des droits économiques des retraités, la sécurité et la qualité de vie des aînés vivant en résidences, en ressources intermédiaires et en CHSLD, l'accès à l'aide juridique et à un système de santé universel de qualité, les enjeux des travailleurs d'expérience ainsi que la réduction des inconvénients liés à la rupture de bail pour les aînés. À ce jour, le Réseau FADOQ compte 265 000 membres.

Dans le cadre des consultations particulières portant sur le projet de loi 22, Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement, le Réseau FADOQ propose de faire d'une part, un bilan de ses revendications passées en regard des propositions émises par le projet de loi 22 et des autres législations entrées en vigueur depuis 2007. D'autre part, le Réseau FADOQ souhaite également faire connaître aux membres de la Commission la nature des nombreux commentaires de nos membres que nous avons reçus depuis le dépôt du projet de loi et proposer des améliorations possibles.

LES REVENDICATIONS INITIALES

Le 12 décembre 2007, le Réseau FADOQ a déposé, par l'entremise de la députée Louise Harel, une pétition de 35 000 noms à l'Assemblée nationale. Celle-ci avait pour but de demander au gouvernement de réduire la pénalité de rupture de bail de trois à un mois afin de permettre aux aînés qui déménagent pour des raisons de santé (dans un CHSLD ou dans une résidence où l'on offre plus de soins) de ne pas se retrouver à payer deux loyers en même temps pendant cette période.

Il est clair que cet enjeu touchait, et touche encore, de nombreux aînés et leurs familles, ce qui en fait un sujet des plus sensibles pour nos membres et la population en général et l'un des motifs les plus fréquents des appels que nous recevons.

LE PROJET DE LOI 22

Une avancée sur le plan légal

Le projet de loi 22 propose de faire passer la pénalité de rupture de bail de trois à zéro mois SI une entente survient entre le locataire (ou la famille) et le propriétaire ou SI le logement est reloué avant l'échéance des trois mois, dans le cas où une personne aînée quitte son logement pour des raisons de santé ou si elle décède en cours de bail. Avant le projet de loi 22, la possibilité légale de convenir d'une entente entre les deux parties existait déjà, donc la nouveauté concerne surtout la relocation du bail avant l'échéance des trois mois. De plus, ce projet de loi ajoute également aux situations admissibles à ces exceptions, les cas de décès, ce qui n'était pas présent dans la législation précédente.

La plus grande valeur de ce projet de loi est le renforcement des droits des locataires. En effet, en vertu de ce projet de loi, les aînés (ou leurs familles) auront une meilleure protection lorsqu'ils souhaiteront négocier avec un propriétaire ou lorsqu'ils demanderont à cesser de payer le loyer, une fois que celui-ci sera reloué.

Le projet de loi 22 accorde aux aînés un statut similaire à celui d'autres groupes dits vulnérables, tels que les femmes violentées, dans le domaine de la rupture de bail. Pour les femmes violentées également, on permet que « la résiliation prenne effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur (...) ou avant l'expiration de ce délai SI le logement est reloué ou SI les parties en conviennent autrement » (art. 1974.1. du Code civil du Québec).

Cette formalité légale constitue une avancée non négligeable que le Réseau FADOQ a reconnue et appuyée publiquement.

Peu d'impact dans la pratique

Toutefois, ces pratiques de négociation et de non-dédoublement des paiements, pour un même loyer, étaient déjà des normes tacites largement adoptées par la majorité des propriétaires et très connues de la part des locataires et de leurs familles.

Ainsi, depuis l'annonce du projet de loi 22, nous avons reçu plus de 200 appels concernant ce sujet. La majorité des membres et leurs familles ne voient pas de quelle manière ces changements légaux pourraient avoir un impact sur leur situation. Ce que propose la loi, les propriétaires de résidences et de logements traditionnels le proposent déjà. Cela n'empêche pas que la très grande majorité du temps, les aînés (ou leurs familles) se retrouvent à payer les trois mois.

En effet, les propriétaires ne sont pas ouverts du tout à la négociation (ce qui évacue complètement la possibilité d'une entente entre les parties) et cherchent à louer leurs autres logements non loués avant de relouer celui pour lequel ils ont une assurance d'être payés pour les trois mois suivants.

Le projet de loi 22 a créé de grandes attentes chez les aînés et leurs familles, mais lorsqu'ils prennent connaissance des impacts réels du projet de loi dans leur vie quotidienne, ils sont déçus. Et, force est de constater que les impacts sont bien minces en effet.

MESURES COMPLÉMENTAIRES

Pour comprendre la situation des aînés qui doivent quitter leur logement pour des raisons de santé et des familles dont un proche âgé décède, il faut situer le projet de loi 22 dans le contexte plus global constitué par d'autres législations.

Les frais liés aux services en résidence et l'annexe au bail

Une de ces mesures importantes est l'obligation, pour toutes les résidences, de signer une annexe au bail détaillant tous les services reçus et leurs coûts en complémentarité du bail traditionnel. Cette proposition est présentée à l'article 9 du règlement du projet de loi 16, modifiant la certification des résidences pour personnes âgées qui a récemment fait l'objet d'une consultation particulière.

Toutefois, selon le mémoire de la Régie du logement, présenté dans le cadre de la présente consultation, il apparaît qu'un flou existe, dans la jurisprudence, pour déterminer si ces services doivent ou non être payés au moment du départ du locataire ou du résident en cas de rupture de bail. Pour le Réseau FADOQ, il est clair que tous les frais relatifs aux services inscrits dans l'annexe au bail doivent absolument être exemptés de la pénalité de rupture de bail pour la période de trois mois. Nous sommes en mesure de comprendre les difficultés de relocation d'un logement, d'où la nécessité d'exiger un délai de trois mois. Mais pour des services tels que le ménage, les repas, la buanderie et les bains, il est tout à fait injustifié de demander un avis de trois mois.

Déduction financière pour déménagement en CHSLD

Aussi, dans le budget de mars 2011, le gouvernement a accordé une augmentation de la déduction financière accordée aux aînés qui déménageaient en Centres de soins de longue durée (CHSLD) et devant payer trois mois de loyer pour leur ancien logement, la faisant passer de 325 \$ à 650 \$. Ce bond important est appréciable, mais malgré tout, le coût actuel en CHSLD étant de 1 665,30 \$ pour une chambre seule et de 1034,70 \$ pour une chambre de trois lits et plus, le manque à gagner est encore important.

BILAN ET CONCLUSION

À notre demande de réduire la pénalité de bail de trois mois à un mois, nous nous étions fait répondre qu'il y avait un risque de discrimination de la part des propriétaires, envers les personnes âgées, à qui ils pourraient refuser de louer un logement pour ne pas risquer de perdre deux mois de loyer en cas de déménagement, pour raisons de maladie, ou en cas de décès. Le cas échéant, cette conséquence serait effectivement des plus néfastes pour les aînés. La difficulté de se trouver un logement, ou de trouver un logement qui ne convient pas à ses besoins ne pourrait qu'empirer la situation des aînés les plus vulnérables.

Ainsi, nous pensons que la loi, tel qu'elle est formulée actuellement et qu'elle l'est pour d'autres groupes dits vulnérables comme les femmes violentées, répond en partie à nos attentes. Toutefois, cela est encore bien loin de combler les besoins de plusieurs aînés pour qui payer deux loyers en même temps est tout simplement impossible.

En ce sens, le projet de loi 22 doit absolument inclure une clause à l'effet que les frais liés aux services connexes et consignés à l'annexe au bail soient soustraits à la pénalité de trois mois pour rupture de bail afin d'éclaircir la jurisprudence à cet effet. Cette pratique est à la fois injuste et abusive, car elle est non justifiée et cause des torts importants aux aînés.

De plus, le Réseau FADOQ considère nécessaire l'élargissement de la déduction financière pour déménagement en CHSLD à toutes les personnes âgées devant déménager pour des raisons de santé, soit en résidences pour y recevoir des soins ou en ressources intermédiaires, et non pas uniquement en CHSLD. Cette déduction financière pourrait prendre la forme d'un crédit d'impôt, tout en s'assurant que cette déduction ne s'adresse pas seulement aux plus démunis des plus démunis, mais à toutes les personnes dites à « faible revenu ». Par exemple, une mesure équitable et représentative serait d'accorder cette déduction à toutes les personnes de 65 ans et plus recevant le Supplément de Revenu Garanti ou encore l'Allocation logement. D'autre part, il est nécessaire que cette déduction soit indexée année après année comme l'est le prix d'un logement en résidence, en ressources intermédiaires et en CHSLD de manière à être proportionnel avec le budget des personnes âgées. Ces deux éléments de bonification sont des éléments essentiels pour que le projet de loi 22 ait un réel impact bénéfique sur la vie des aînés. Autrement, les protections légales amenées par celui-ci ne sauraient porter les fruits escomptés.