



Présidence

Par courriel : [m.blais@aines.gouv.qc.ca](mailto:m.blais@aines.gouv.qc.ca)

Le 3 octobre 2011

Madame Marguerite Blais  
Ministre  
Ministère de la Famille et des Aînés  
875, Grande-Allée Est  
5<sup>e</sup> étage, secteur 700  
Québec QC G1R 5W5

N/D : A7 102 01

Objet : *Projet de loi n° 22 – Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement*

---

Madame la Ministre,

Lors d'une consultation informelle dirigée par le bureau du sous-ministre de la Justice à la fin de l'année 2009, la Chambre des notaires du Québec (ci-après « **CNQ** ») avait fait connaître son opinion devant des hypothèses en matière de résiliation de bail par les personnes âgées ayant été admises dans un centre d'hébergement. Nous vous invitons à prendre connaissance de ces commentaires en consultant la pièce jointe à la présente lettre. Suite au dépôt du Projet de loi n° 22 (ci-après « **P.L. 22** »), la CNQ tient à nouveau à s'exprimer sur ce sujet.

D'emblée, **la CNQ appuie les modifications proposées par le P.L. 22** et salue l'intérêt et la détermination de la Ministre responsable des Aînés, de vouloir améliorer la situation des personnes âgées demeurant à domicile. Nous savons qu'il s'agit là d'une préoccupation essentielle dans l'action gouvernementale comme le démontrera sûrement la politique « Vieillir chez-soi » prévue pour le printemps prochain et annoncée lors du dernier discours inaugural.

Ceci étant déclaré, la CNQ avance respectueusement certains commentaires qui ont pour objet de bonifier le P.L. 22 et ainsi assurer aux personnes âgées, en particulier, une meilleure protection quant aux baux résidentiels, tout en gardant à l'esprit les intérêts des propriétaires d'immeubles locatifs, soit deux groupes de personnes que les notaires côtoient quotidiennement dans le cadre de la prestation de services professionnels<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> **Pour les personnes âgées**, pensons aux services professionnels offerts par les notaires qui entourent la rédaction de mandats de protection, de testaments ainsi que les procédures d'ouverture de régimes de protection ou d'homologation de mandat de protection et le règlement des successions; **pour les propriétaires d'immeubles locatifs**, pensons aux services professionnels offerts par les notaires dans le cadre des transferts de propriété des immeubles, de leur financement et de la mise en garantie des immeubles pour assurer le remboursement du financement.

### **Mécanisme de suivis**

La CNQ a pris connaissance des commentaires des différents groupes présents lors des auditions devant la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre des consultations particulières concernant le P.L. 22 (ci-après « **Commission** »). Devant la problématique soulevée quant au fait qu'il soit difficile pour un propriétaire d'immeuble locatif de retrouver l'ancien locataire ayant résilié son bail (ou le représentant de la succession)<sup>2</sup> pour l'aviser du fait que le logement a été reloué pendant le délai qui y est prévu, la CNQ suggère un mécanisme de suivis dont la gestion serait confiée à la Régie du logement du Québec.

Essentiellement, le mécanisme de suivis suggéré vise à assurer que les propriétaires d'immeubles locatifs ne contreviennent pas aux dispositions législatives proposées en n'avisant pas l'ancien locataire de la relocation et permettre aux anciens locataires de récupérer les sommes versées, le cas échéant.

Pour mettre en place le mécanisme de suivis, il serait nécessaire de rendre disponible un formulaire prescrit<sup>3</sup> pour les cas de résiliations du bail prévus aux articles 1939, 1974 et 1974.1 du *Code civil du Québec*<sup>4</sup>.

Ce formulaire prescrit comporterait des déclarations du locataire désirant résilier son bail. À titre indicatif et non exhaustif, les déclarations du locataire comporteraient les raisons de la résiliation du bail qui sont prévues aux dispositions du C.c.Q. Le locataire aurait également le devoir d'indiquer où il pourra être avisé du fait de la relocation du logement dans le délai prévu au C.c.Q. Ensuite, ce document rappellerait au propriétaire de l'immeuble, son obligation d'entreprendre des démarches rapidement afin de relouer le logement.

Ce document pourrait aussi prévoir une section réservée aux administrateurs du centre d'hébergement et de soins de longue durée (ci-après « **CHSLD** ») ou du foyer d'hébergement, où pourraient être déclaré que la personne visée a été admise dans ces lieux de façon permanente.

Plusieurs avantages peuvent justifier l'introduction d'un formulaire prescrit, qui serait annexé au formulaire de bail de la Régie du logement<sup>5</sup>. D'abord, les personnes voulant se prévaloir de leur droit de résilier le bail n'auraient pas à entreprendre des démarches pour trouver le contenu de l'avis à envoyer au propriétaire de l'immeuble. Les personnes visées par les situations décrites aux articles 1939, 1974 et 1974.1 du C.c.Q. n'ont pas nécessairement accès à un ordinateur et à l'Internet pour obtenir des modèles d'avis qui doivent être donnés aux propriétaires d'immeubles. Ensuite, le formulaire prescrit comporterait toutes les mentions nécessaires, évitant ainsi des retards dans le processus de résiliation. Sur un plan humain, les locataires visés n'auraient pas à vivre un stress supplémentaire lié au processus de la rédaction de l'avis de résiliation, alors qu'ils vivent d'autres bouleversements concomitants, tel le déménagement dans un centre mieux adapté à leurs besoins ou le décès d'un proche. Finalement, pour le propriétaire d'immeuble, les mentions au formulaire prescrit lui permettent de retrouver l'ancien locataire ou son représentant, et par conséquent rembourser les sommes

---

<sup>2</sup> Dans un objectif d'alléger le texte, la mention du locataire qui désire résilier le bail ou l'ayant déjà résilié, comporte également la référence au liquidateur ou à l'héritier de la succession qui désire résilier le bail ou qui l'a déjà résilié.

<sup>3</sup> Ce formulaire prescrit pourrait être basé sur les avis disponibles du site Internet de la Régie du logement à l'adresse suivante : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/avis/avislocataire.asp>.

<sup>4</sup> L.Q. 1991, c. 64 (ci-après « **C.c.Q.** »).

<sup>5</sup> *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, c. R-8.1, r. 3

perçues en trop si le logement est reloué dans le délai prévu et éviter, le cas échéant, les pénalités qui pourraient lui être imposées<sup>6</sup>.

Une des copies du formulaire prescrit serait, dans le cas de la résiliation par une personne âgée prévue à l'article 1974 du C.c.Q., remise à l'administrateur du CHSLD ou du foyer d'hébergement. Ainsi, si la personne âgée quittait le CHSLD ou le foyer d'hébergement avant l'expiration du délai prévu à l'article 1974 C.c.Q., l'administrateur pourrait soit faire suivre l'expédition à l'ex-locataire, soit aviser le propriétaire du départ de l'ex-locataire et de sa nouvelle adresse, le cas échéant.

Une des copies du formulaire prescrit complété et signé serait acheminée à la Régie du logement. Celle-ci aurait le mandat de gérer le mécanisme et éviter les abus de propriétaires d'immeubles peu scrupuleux qui ne chercheraient pas à rembourser l'ancien locataire alors que les logements ont été reloués dans le délai prévu aux articles 1939, 1974 et 1974.1 C.c.Q. À l'expiration du délai visé par ces articles, la Régie du logement enverrait une demande d'information au propriétaire d'immeuble relative à la relocalisation du logement visé dans le délai. On accorderait au propriétaire un délai raisonnable pour répondre à cette demande d'information, en précisant que si la réponse n'est pas reçue à l'expiration d'un certain délai, il y aura présomption que le logement a été reloué et que l'ancien locataire aura droit à une indemnité égale à la moitié de la somme ayant été payée par l'ancien locataire et dont le montant aura été précisé dans le formulaire prescrit. Afin de compléter ce mécanisme de suivis, il serait souhaitable que la Régie du logement reçoive les sommes dues par le propriétaire dans le cas où ce dernier ne serait pas en mesure de retrouver l'ancien locataire.

Bref, la suggestion de la CNQ concernant le mécanisme de suivis se veut un moyen pour accompagner les dispositions prévues au P.L. 22 afin de répondre aux attentes des locataires et aux critiques de certains groupes qui ont exprimé l'opinion devant la Commission à l'effet que le P.L. 22 n'allait pas assez loin<sup>7</sup> tout en maintenant l'indemnité prévue actuellement pour les propriétaires d'immeubles.

### **Ajouts de personnes pouvant se prévaloir du droit de résiliation du bail**

La CNQ reprend ici un extrait du mémoire de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, présenté dans le cadre des consultations particulières sur le P.L. 22, afin de rappeler quelles sont les personnes et les situations dans lesquelles elles peuvent résilier le bail :

- Le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, d'un locataire qui habitait seul au moment de son décès [1939 C.c.Q.];
- Un locataire qui se voit attribuer 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 [1974 C.c.Q.];
- Un locataire qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap [1974 C.c.Q.];
- Un locataire, étant une personne âgée, qui est admis de façon permanente dans un CHSLD [1974 C.c.Q.];

<sup>6</sup> Nous référons ici à la suggestion qui a été faite par le représentant de la Régie du logement lors de l'audition devant la Commission quant à l'imposition de pénalités pour le propriétaire de l'immeuble qui percevrait deux loyers en même temps pour le même logement.

<sup>7</sup> Notamment, l'Association des retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec.

- Un locataire, étant une personne âgée, qui est admis de façon permanente dans un foyer d'hébergement [1974 C.c.Q.]; et
- Un(e) locataire dont la sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers [1974.1 C.c.Q.].

La CNQ ne peut passer sous silence certaines situations vécues par des locataires qui ne sont pas couvertes par les dispositions du C.c.Q. permettant de résilier un bail et qui mériteraient d'être ajoutées aux situations actuellement prévues.

#### a) Décès d'un colocataire

Aucun article du C.c.Q. ne prévoit qu'en cas de décès d'un **colocataire**, le colocataire restant ait un droit de résilier le bail<sup>8</sup>. Pour illustrer cette situation, imaginons deux personnes formant un couple depuis plusieurs années, ayant signé toutes les deux un bail et que l'une décède. Une des conséquences du décès est de diminuer le revenu disponible pour le locataire survivant. Devant cette réduction du revenu disponible et le maintien des obligations découlant d'un bail signé antérieurement alors que les personnes jouissaient de meilleurs moyens financiers, force est de constater que le locataire survivant peut se retrouver devant une situation financière difficile ou encore dans l'incapacité de vivre seul.

Fait intéressant à noter, dans la législation du Manitoba, les colocataires peuvent, dans certaines circonstances, résilier le bail lorsqu'une personne faisant partie d'un groupe de locataires d'une unité locative décède<sup>9</sup>.

La CNQ propose de que l'article 1939 du C.c.Q. soit modifié afin de prévoir qu'en cas de **décès d'un colocataire, le ou les colocataires survivants peuvent se prévaloir d'un droit de résilier le bail dans le délai qui y est prévu.**

#### b) Colocataire vivant l'une des situations prévues aux articles 1974 et 1974.1 C.c.Q.

Dans une situation où un **colocataire** se voit attribuer 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 ou encore s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou s'il est admis de façon permanente dans un CHSLD ou dans un foyer d'hébergement, actuellement, le ou les **autres colocataires** ne disposent d'aucun droit de résilier le bail. Cette même constatation s'applique pour les cas prévus à l'article 1974.1 C.c.Q.

Afin d'illustrer notre propos, pensons au même couple mentionné précédemment dont l'un des conjoints quitte le logement pour être hébergé dans une CHSLD. Dans cette situation, une nouvelle dépense doit s'insérer au budget de ce couple pouvant plonger ces personnes dans une situation financièrement difficile.

---

<sup>8</sup> L'article 1939 C.c.Q. vise la situation où le locataire, habitant seul, décède.

<sup>9</sup> *Loi sur la location à usage d'habitation*, c. R119 de la C.P.L.M., art. 93, par. 3 :

Lorsqu'une personne faisant partie d'un groupe de locataires d'une unité locative décède, les autres colocataires peuvent, si leur revenu ne leur permet pas de payer le loyer en plus de leurs autres frais normaux, mettre fin à la location en donnant au locateur un avis de résiliation qui est d'au moins un terme et qui prend effet le dernier jour d'un terme. (le souligné a été ajouté)

À titre d'information, il est intéressant de souligner que la législation de Terre-Neuve et Labrador prévoit que les colocataires d'un locataire qui a été admis dans un « nursing home » peuvent résilier le bail<sup>10</sup>.

La CNQ propose que les articles 1974 et 1974.1 du C.c.Q. soient modifiés afin de prévoir que lorsqu'une des situations qui y sont prévues s'applique à un **colocataire**, le ou les **autres colocataires peuvent se prévaloir d'un droit de résilier le bail dans le délai qui y est prévu.**

### **Définir l'indemnité payable**

Lors des auditions devant la Commission, plusieurs groupes<sup>11</sup> ont dénoncé les frais accessoires qui sont chargés pendant que le locataire n'occupe plus le logement, soit parce qu'il est décédé, soit parce qu'il se trouvait dans l'une ou l'autre des situations prévues à l'article 1974 du C.c.Q.

La problématique vise principalement les personnes âgées et porte sur les éléments devant être inclus dans le loyer et par conséquent quant à l'indemnité devant être versée. En effet, les personnes âgées demeurant en résidences pour aînés paient un loyer comprenant le coût du logement, mais également des services connexes dont entre autres, les frais de repas et de soins. La question est donc de savoir si cette indemnité prévue aux articles 1939 et 1974 du C.c.Q. comprend seulement le coût du logement ou également les services connexes.

La CNQ avance respectueusement qu'il devrait être précisé aux articles concernés que l'indemnité ne devrait porter que sur le coût du logement puisqu'aucun service ne sera fourni. La jurisprudence sur la question étant partagée<sup>12</sup>, le législateur doit intervenir et régler cette incertitude en définissant ce qui compose l'indemnité qui est payable pendant la période où le logement n'est pas occupé par la personne et par conséquent, ne bénéficie pas des services accessoires.

Le témoignage des notaires qui règlent des successions démontre que la majorité des résidences pour aînés réclament de la succession de résidents décédés une indemnité couvrant également le coût des services accessoires. C'est pourquoi une disposition à cet effet dans le C.c.Q. serait requise afin d'éclaircir la situation de manière à protéger les aînés.

Soulignons de plus qu'une telle disposition serait également conforme à l'esprit de l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>13</sup> qui protège toute personne âgée contre toute forme d'exploitation<sup>14</sup>.

<sup>10</sup> *Residential Tenancies Act*, 2000, SNL 2000, c R-14.1, art. 17, par. 8:

"Notice of termination of rental agreement

17. (1) Except where a landlord and tenant agree in writing upon a longer period of notice (...)

(8) Where a tenant is admitted into a **nursing home** or other similar facility as a permanent resident, the tenant, and where there are other tenants in the same residential premises, those other tenants, may, where the notice period required is longer than one month, terminate the tenancy by giving one month's notice to the landlord accompanied by evidence of the tenant's admission into the nursing home or other similar facility. » (le gras et le souligné a été ajouté).

<sup>11</sup> Notamment, l'Association des retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec et l'Association québécoise des retraités des secteurs public et parapublic.

<sup>12</sup> Voir la décision du registraire Gabrielle Choinière rendue le 16 décembre 2003 dans l'affaire Eddy Savoie faisant affaires sous le nom de Les Résidences Soleil Manoir du Musée c. Andréa Létourneau pour laquelle la révision judiciaire fut rejetée par l'Honorable Martin Bureau, j.c.s. dans le dossier numéro 450-17-001073-049 du district de St-François (REJB 2004 - 66663).

<sup>13</sup> L.R.Q., c. C-12

### **Problématique entourant le sens de l'expression « foyer d'hébergement »**

Le premier alinéa de l'article 1974 du C.c.Q. permet la résiliation de bail d'une personne âgée qui est admise de façon permanente dans un CHSLD. Le sens de « CHSLD » est très clair et fait référence aux établissements établis en vertu de la *Loi sur les services de santé et de services sociaux*<sup>15</sup>.

Il en va tout autrement des « foyers d'hébergement » dont le sens fait l'objet d'une controverse devant les tribunaux. En effet un recensement de la jurisprudence des tribunaux civils et des décisions de la Régie du logement démontre que plusieurs interprétations de cette expression ont cours.

La CNQ souligne qu'il serait important de profiter de cette modification à l'article 1974 du C.c.Q. pour préciser le sens de ce terme afin d'éviter toute ambiguïté à ce sujet.

L'Ordre avance respectueusement que l'expression « foyer d'hébergement » devrait être remplacée par « résidence pour personnes âgées » au sens que lui donne le nouvel article 346.0.1 de la *Loi sur les services de santé et de services sociaux*, tel qu'introduit par le Projet de loi n°16 intitulé *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière de santé et de services sociaux afin notamment de resserrer le processus de certification des résidences pour personnes âgées* actuellement à l'étude à l'Assemblée nationale. En raison du processus de certification des résidences pour personnes âgées, il serait maintenant plus facile de déterminer le type d'établissement visé par cette expression.

### **Autres dispositions suggérées**

La CNQ suggère trois autres modifications au C.c.Q. dans l'intérêt des personnes âgées et des propriétaires d'immeubles locatifs.

#### **a) Dispositions particulières quant aux résidences pour personnes âgées**

En raison du vieillissement de la population, les résidences pour personnes âgées se sont rapidement multipliées dans toutes les régions du Québec. Cependant, le C.c.Q. ne prévoit aucune règle particulière à leur sujet bien que la location de logements dans ces immeubles comporte certains aspects spécifiques notamment quant à l'octroi de services.

---

<sup>14</sup> À ce sujet, voir : Denis Lamy, *Le bail résidentiel, la Charte québécoise et les dommages exemplaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, page 298 et suivants.

<sup>15</sup> L.R.Q., c. S-4.2, art. 83

La mission d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée est d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie naturel, malgré le support de leur entourage.

À cette fin, l'établissement qui exploite un tel centre reçoit, sur référence, les personnes qui requièrent de tels services, veille à ce que leurs besoins soient évalués périodiquement et que les services requis leur soient offerts à l'intérieur de ses installations.

La mission d'un tel centre peut comprendre l'exploitation d'un centre de jour ou d'un hôpital de jour.

Soulignons que le C.c.Q. prévoit déjà des dispositions particulières à certains baux notamment quant aux établissements d'enseignement<sup>16</sup>, aux logements à loyers modiques<sup>17</sup> ainsi qu'aux terrains destinés à l'installation d'une maison mobile<sup>18</sup>. La CNQ suggère donc qu'on y prévoit également des dispositions concernant le bail dans une résidence pour personnes âgées.

À cet effet, à titre d'exemple, mentionnons des dispositions de la Partie IX de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation de l'Ontario*<sup>19</sup> qui concerne spécifiquement les maisons de soins<sup>20</sup>.

Ces dispositions exigent une convention de location écrite ainsi que la remise au locataire d'une trousse d'informations qui contient les renseignements prescrits. Elles prévoient également certaines règles spécifiques en cas de cession, sous-location et résiliation ainsi que concernant les services en matière de soins et repas.

De plus, il serait important que les dispositions à venir au C.c.Q. à ce sujet prévoient des règles quant à la facturation des soins personnalisés aux résidents puisque les associations de personnes âgées ont dénoncé un certain nombre d'abus à cet égard.

Ces dispositions sont d'autant plus nécessaires que le nombre de personnes âgées demeurant dans ces résidences est déjà très important et ne fera que croître au cours des prochaines années. Étant des personnes vulnérables, un encadrement législatif serait requis afin de les protéger.

#### **b) Règles quant à la fermeture des résidences pour personnes âgées**

Les nouvelles dispositions au C.c.Q. que propose la CNQ devraient également établir des règles quant à la fermeture de résidences pour personnes âgées. En effet, au cours des derniers mois, l'actualité a rapporté le cas de « vieilles résidences pour personnes âgées » qui furent fermées par les exploitants pour diverses raisons. Ces fermetures ayant été effectuées dans des délais très courts, les résidents durent rapidement se trouver un nouveau logement, ce qui pour des personnes âgées, comporte beaucoup de stress.

En raison de l'état de vulnérabilité et de dépendance des personnes âgées, il serait primordial que le C.c.Q. prévienne des règles particulières à ce sujet. Ces nouvelles dispositions seraient d'autant plus importantes qu'il est à craindre de nombreuses situations semblables au cours des prochaines années, en raison du vieillissement du parc immobilier destiné à cette clientèle.

Il est intéressant de signaler que la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation de l'Ontario*<sup>21</sup> prévoit à l'article 146 une obligation au locateur qui donne un tel avis de résiliation au locataire de la maison de soins de faire des efforts raisonnables pour lui trouver un autre logement convenable.

La CNQ souhaite qu'une disposition semblable se retrouve au C.c.Q.

---

<sup>16</sup> Articles 1979 à 1983 C.c.Q.

<sup>17</sup> Articles 1984 à 1995 C.c.Q.

<sup>18</sup> Articles 1996 à 2000 C.c.Q.

<sup>19</sup> L.O. 2006, Chapitre 17.

<sup>20</sup> Traduction littérale de l'expression « Nursing homes ». Cette expression se retrouve également dans la version française des législations semblables du Manitoba et du Nouveau-Brunswick.

<sup>21</sup> L.O. 2006, Chapitre 17.

### **c) Dispositions quant à l'accès et la libération du logement suite au décès du locataire**

Finalement, la CNQ signale que la législation ontarienne prévoit également au paragraphe 2 de l'article 91 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation de l'Ontario*<sup>22</sup> l'obligation pour le locateur de préserver les biens du locataire et de donner à l'exécuteur testamentaire du locataire ou, à défaut, à un membre de sa famille, un accès raisonnable au logement afin qu'il puisse en retirer les biens du défunt.

La CNQ croit qu'il serait opportun que des dispositions semblables soient inscrites dans le C.c.Q., et ce, pour les motifs suivants :

- i. La préservation des biens du locataire décédé viendrait éclaircir la situation à ce sujet puisqu'il n'existe aucune règle semblable dans notre code civil ; et
- ii. L'accès raisonnable au logement pour le liquidateur ou pour un membre de sa famille afin qu'il puisse en retirer les biens du locataire permettrait de plus d'éclaircir la situation, ce qui serait également dans l'intérêt des locateurs qui désirent que les biens du locataire soient retirés rapidement afin de pouvoir relouer le logement.

De plus, puisque selon les règles actuelles prévues au C.c.Q., l'acceptation d'une succession peut être tacite, c'est-à-dire lorsque le successible fait un acte qui suppose nécessairement son intention d'accepter la succession, ce qui, dans certaines situations<sup>23</sup> rendrait l'héritier responsable des dettes du défunt au-delà de la valeur des biens recueillis de la succession, il y a un certain « malaise » des successibles à retirer rapidement les biens du logement lorsque le locataire est décédé. Par conséquent, le propriétaire ne peut pas louer le logement non libéré et le patrimoine de la succession continue à assumer l'obligation financière découlant du bail, ce qui, dans certains cas, réduit le patrimoine de la succession à un point où il devient insolvable.

Devant cette situation, la CNQ suggère que le C.c.Q. soit amendé de façon à prévoir que le retrait des meubles garnissant le logement (et non pas leur disposition qui est un acte d'aliénation) ne constitue pas un geste d'acceptation de la succession.

### **Conclusion**

Le désir pour les aînés de demeurer à domicile et le développement des résidences qui leur sont destinées font en sorte qu'il serait important que la législation en matière de baux résidentiels s'y adapte. La CNQ croit que les modifications apportées au C.c.Q. par le P.L. 22 sont un pas dans la bonne direction.

La CNQ avance respectueusement que la bonification suggérée au projet de loi permettra d'améliorer encore plus la protection des personnes âgées en matière de logement, tout en maintenant un équilibre avec les intérêts des propriétaires d'immeubles locatifs.

L'Ordre est convaincu que la Ministre responsable des Aînés, qui œuvre inlassablement pour la protection des personnes âgées, saura apprécier les propositions contenues dans cette lettre.

---

<sup>22</sup> *Id.*

<sup>23</sup> Articles 779, 799, 800 C.c.Q.

Les représentants de la CNQ demeurent disponibles pour collaborer dans les travaux d'amendement au P.L. 22 et dans ceux menant à son adoption.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de nos sentiments distingués.

Le président,



Jean Lambert, notaire

JL/SW/ss

- p.j. Commentaires concernant les hypothèses de travail en matière de résiliation de bail pour les personnes âgées obtenant une place en Centre d'hébergement et de soins de longue durée.
- c.c. Madame Marie Malavoy, présidente de la Commission de l'aménagement du territoire  
Monsieur Yannick Vachon, secrétaire de la Commission de l'aménagement du territoire  
Madame Carole Poirier, députée d'Hochelaga-Maisonneuve, Parti québécois, Porte-parole de l'opposition officielle pour les aînés  
Monsieur Martin Lemay, député de Sainte-Marie-Saint-Jacques, Parti québécois, Porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation et de logement social





Présidence

Le 4 novembre 2009

Par courriel : [denise.mcmaniman@justice.gouv.qc.ca](mailto:denise.mcmaniman@justice.gouv.qc.ca)

Maître Denise McManiman  
Conseillère  
Bureau du sous-ministre de la Justice  
Ministère de la Justice  
1200 Route de L'Église  
Québec, QC

Objet : Commentaires concernant les hypothèses de travail en matière de résiliation de bail par les personnes âgées obtenant une place en Centre d'hébergement et de soins de longue durée

---

---

Chère consœur,

Suite à l'envoi par courriel le 28 octobre dernier des deux options de modifications législatives concernant la résiliation d'un bail d'habitation pour des raisons de santé, il nous fait plaisir de répondre à votre invitation et de vous faire part de nos commentaires.

Dans un premier temps, il est important de vous faire connaître notre position quant à ces deux hypothèses.

Suite à la lecture des deux options proposées, nous avons conclu que la première option, soit la modification de l'article 1974 pour l'harmoniser à l'article 1974.1 du *Code civil du Québec* est celle que nous privilégions.

En effet, l'article 1974.1 du *Code civil du Québec* accorde au locataire le droit de résilier son bail dans les cas de violence conjugale ou d'agression à caractère sexuel et précise que la résiliation du bail en cours prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur ou avant l'expiration du délai de trois mois si le logement est reloué pendant ce délai ou si les parties en conviennent autrement.

L'article 1974 du *Code civil du Québec* quant à lui permet à une personne âgée qui est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement de résilier son bail, résiliation qui prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur.

L'ajout des termes « *ou avant l'expiration du délai de trois mois si le logement est reloué pendant ce délai ou si les parties en conviennent autrement* » à l'article 1974 nous apparaît tout à fait souhaitable.

Comme il s'agit ici d'une résiliation unilatérale, nous croyons que de réduire le délai d'avis de trois à un mois, comme l'indique la deuxième proposition pourrait être un frein à toute l'économie qui entoure ce secteur qu'est le marché des immeubles à logements et ajouterait un fardeau financier supplémentaire aux propriétaires de ces immeubles. Ce qui pourrait éventuellement se traduire par une discrimination envers les personnes âgées lors de la location de logements et une mauvaise qualité de logements.

D'un autre côté, nous considérons souhaitable l'ajout de ce texte afin d'harmoniser 1974 C.c.Q. à l'article 1974.1 du *Code civil du Québec*. Cette harmonisation rendra la compréhension, à la fois des propriétaires et des locataires, plus facile et permettra un allègement financier envers les personnes âgées lorsque cela sera possible.

L'ajout de cette précision à l'article 1974 C.c.Q. aura pour effet de concilier certains besoins des locataires, comme l'accès au logement et la qualité du logement et certains besoins des locateurs, comme la sécurité du paiement et la libre utilisation de l'immeuble.

À cet égard, nous sommes heureux de constater que vos préoccupations des personnes âgées sont à l'avant-plan de vos actions. Nous croyons que toutes modifications législatives susceptibles d'accroître la protection des aînés ne peuvent être qu'encouragées et félicitées.

Espérant nos commentaires utiles à vos travaux déjà entamés, nous vous prions de recevoir, chère consœur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le vice-président et président par intérim,



Maurice Piette, notaire

MP/NR/av