

Les baux en résidences pour personnes âgées : quelle effectivité pour la protection des droits ?

Marie Annik Grégoire

Volume 46, Special Issue, 2016

La protection juridique des personnes âgées contre l'exploitation financière

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1036164ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1036164ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Wilson & Lafleur, inc.

ISSN

0035-3086 (print)

2292-2512 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Grégoire, M. A. (2016). Les baux en résidences pour personnes âgées : quelle effectivité pour la protection des droits ? *Revue générale de droit*, 46, 277–304.
<https://doi.org/10.7202/1036164ar>

Article abstract

Are rights of seniors living in privately-operated residential homes properly protected? The question was addressed in a study published in 2011. Since then, several legislative amendments have been made to attempt to provide more adequate protection to this vulnerable client group. This new analysis uses actual examples drawn from leases obtained for the 2011 study to verify whether the changes introduced provide a genuine solution to the problem of protecting the rights of seniors living in private residential homes. Based on the observation that the legislative and regulatory amendments will probably only have a limited effect, the paper proposes a more suitable way to ensure proper social protection for the rights of seniors in private residential care.

Les baux en résidences pour personnes âgées : quelle effectivité pour la protection des droits?

MARIE ANNIK GRÉGOIRE*

RÉSUMÉ

Les droits des personnes âgées vivant en résidences privées sont-ils bien protégés? Telle est la question à laquelle tentait de répondre une étude publiée en 2011. Or, depuis, plusieurs modifications législatives sont intervenues afin de tenter de protéger plus adéquatement cette clientèle vulnérable. La présente analyse vise à vérifier, à l'aide d'exemples concrets tirés des baux obtenus dans le cadre de l'étude de 2011, si les changements proposés pourront véritablement permettre de régler les problèmes de protection des droits des personnes âgées vivant en résidences privées. Devant le constat que les modifications législatives et réglementaires n'auront probablement qu'un effet fort limité, une solution plus adaptée sera proposée afin de veiller à assurer aux personnes âgées vivant en résidence privée une véritable protection sociale de leurs droits.

MOTS-CLÉS :

Personnes âgées, bail, logement, résidences privées, respect des droits fondamentaux.

ABSTRACT

Are rights of seniors living in privately-operated residential homes properly protected? The question was addressed in a study published in 2011. Since then, several legislative amendments have been made to attempt to provide more adequate protection to this vulnerable client group. This new analysis uses actual examples drawn from leases obtained for the 2011 study to verify whether the changes introduced provide a genuine solution to the problem of protecting the rights of seniors living in private residential homes. Based on the observation that the legislative and regulatory

* Professeure, Faculté de droit, Université de Montréal et avocate. L'auteure tient à remercier M^e Sophie Gratton pour sa collaboration à la recherche ayant mené en partie à la rédaction du présent texte.

amendments will probably only have a limited effect, the paper proposes a more suitable way to ensure proper social protection for the rights of seniors in private residential care.

KEY-WORDS:

Seniors, lease, dwelling, private seniors' residence, fundamental rights.

SOMMAIRE

Introduction.....	279
I. Bref aperçu de la recherche publiée en 2011 sur l'effectivité des droits des personnes âgées vivant en résidence	281
II. Le cadre légal et réglementaire en matière de logement en résidences privées pour aînés.....	283
A. La <i>Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS)</i>	283
B. Le <i>Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés</i>	285
C. Le <i>Code civil du Québec</i>	286
III. L'effectivité de la protection légale offerte aux personnes logeant en résidences pour aînés	288
A. Les formalités légales du bail relatives à la formation du contrat.....	288
1. L'utilisation du formulaire obligatoire	288
2. La remise du règlement de l'immeuble.....	289
3. L'exigence de dépôts	291
B. Les formalités légales du bail relatives à l'exécution du contrat.....	292
1. La prise de possession du logement.....	292
2. L'imposition de frais	293
3. L'exonération de responsabilité du locateur et l'imputation de responsabilité au locataire	294
4. Le respect de la vie privée du locataire	294
C. Les formalités légales relatives à l'extinction du bail.....	297
1. La résiliation unilatérale du bail par le locateur.....	297
2. La résiliation du bail à la suite du décès du locataire.....	299
3. La résiliation du bail à la suite du déménagement du locataire	301
Conclusion	302

INTRODUCTION

La population québécoise vieillit. De récentes données statistiques démontrent qu'en date du 1^{er} juillet 2014, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus s'élevait à 1 405 919¹. On prévoit par ailleurs que ce groupe d'âge dépassera les 2,3 millions de personnes en 2031². Par ailleurs, au sein même de cette population, la moyenne d'âge ne cesse d'augmenter : certaines prévisions estiment même qu'en 2036, les plus de 75 ans formeront près de 15 % de la population québécoise³.

La croissance de la population âgée n'est pas sans conséquence : on observe une augmentation de la fréquence de problèmes de santé causant une perte d'autonomie dans cette tranche de la population⁴ et, conséquemment, une augmentation des besoins d'assistance et de soins. Parallèlement, le gouvernement québécois a pour ligne directrice de « repositionner » l'hébergement en centre de soins de longue durée (CHSLD) — financé par des fonds publics — afin de n'offrir ce service qu'aux seules personnes qui « en ont le plus besoin sur le plan clinique »⁵. Concrètement, cette décision se traduit par un gel des places en de tels milieux de soins et par une hausse des critères d'admissibilité, notamment en ce qui a trait au nombre d'heures quotidiennes de soins dont la personne a besoin. Cette décision a ainsi pour conséquence de favoriser un hébergement hors du secteur public⁶. Le régime public n'assure plus qu'aux seuls aînés totalement non autonomes un accès aux soins et mesures de soutien requis par leur état, laissant les autres aux soins du secteur privé⁷ ou, autrement dit, aux résidences privées pour personnes âgées.

1. Institut de la statistique du Québec, *Le bilan démographique du Québec*, éd 2014 à la p 33, en ligne : <www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/bilan2014.pdf>.

2. *Ibid* à la p 35.

3. Québec, Ministère de la Famille et des Aînés, *Les aînés du Québec, quelques données récentes*, 2012 à la p 10, en ligne : <www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/sommaire-veillir-et-vivre-ensemble.pdf>.

4. Conseil des aînés, *La réalité des aînés québécois*, 3^e éd, Québec, Publications du Québec, 2007 à la p 16.

5. Québec, Ministère de la Santé et des Services sociaux, *Plan d'action 2005-2010, Un défi de solidarité : les services aux aînés en perte d'autonomie*, 2005 à la p 35, en ligne : <publications.msss.gouv.qc.ca/acrobat/f/documentation/2005/05-830-01.pdf>.

6. Curateur public du Québec, *Mémoire du Curateur public du Québec. Vieillesse et incapacité : un enjeu à considérer. Consultation publique sur les conditions de vie des aînés*, 2007 à la p 6, en ligne : <www.curateur.gouv.qc.ca/cura/publications/consult_pub_memoire.pdf>.

7. Michèle Charpentier et Maryse Soulières, *Paroles de résidents. Droit et pouvoir d'agir (empowerment) des personnes âgées en résidence et en centre d'hébergement*, Rapport final de

Une étude réalisée par la professeure Michelle Charpentier, au début des années 2000, démontrait que, déjà à cette époque, 75 % de la clientèle des résidences privées était âgée de 75 ans et plus⁸. Or, selon des statistiques gouvernementales, 40 % des personnes de 75 ans et plus souffrent d'une incapacité physique ou mentale⁹ et sont donc particulièrement vulnérables. On compte parmi les facteurs de vulnérabilité de ces personnes âgées, le grand âge (plus de 75 ans), la perte d'autonomie fonctionnelle qui va en s'accroissant (incapacités physique et intellectuelle), l'isolement social (perte du conjoint, des membres de la famille, des amis) et une grande précarité financière¹⁰ qui empêche même parfois la personne d'avoir accès aux soins et services pourtant requis par son état de santé¹¹.

La vulnérabilité de ces personnes entraîne un besoin accru de protection. Plusieurs changements législatifs ont eu pour prétention de favoriser une telle protection. La présente analyse vise à vérifier, à l'aide d'exemples concrets tirés des baux obtenus dans le cadre d'une étude publiée en 2011¹², si les changements proposés peuvent véritablement permettre de régler les problèmes de protection rencontrés. Nous effectuerons cette démonstration en liant les résultats de l'étude de 2011, qui a exposé diverses violations de la loi, aux nouvelles dispositions censées assurer une meilleure protection des personnes âgées vivant en résidences privées. Nous présenterons de véritables clauses utilisées par l'industrie des résidences privées pour les confronter tant à la législation en vigueur à l'époque et qu'à celle ayant été instaurée depuis notre étude. Par cette confrontation, nous serons à même de constater l'effet des nouvelles dispositions législatives. À cet effet, nous pouvons déjà affirmer que si certaines précisions législatives ont bel et bien été apportées et si certains droits ont effectivement été renforcés, les fondements des protections offertes demeurent essentiellement les mêmes, ce qui nuit à une réelle protection des droits des

recherche soumis au ministère de la Santé et des Services sociaux et au Secrétariat aux aînés, mai 2006 aux pp 10–11, en ligne : <www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/AINES_parole_residents.pdf>.

8. Michèle Charpentier, *Priver ou privatiser la vieillesse? Entre le domicile à tout prix et le placement à aucun prix*, Ste-Foy (Qc), Presses de l'Université du Québec, 2002 à la p 138.

9. Québec, Ministère de la Santé et des Services sociaux, *supra* note 5 à la p 19.

10. Charpentier, *supra* note 8 à la p 58.

11. *Ibid* aux pp 102–04.

12. Les résultats détaillés de cette étude ont été publiés dans Marie Annik Grégoire et Sophie Gratton, « La légalité des baux de résidences privées pour personnes âgées : étude réflexive sur l'effectivité des droits dans un contexte de vieillissement de la population » (2011) 70 R du B 473.

ainés. Devant ce constat, nous croyons qu'il y a ainsi peu de chance que ces simples modifications à la pièce aient pu modifier les pratiques bien ancrées et nous proposons une solution qui, à notre avis, est plus apte à protéger adéquatement les droits des personnes âgées vivant en résidences privées.

I. BREF APERÇU DE LA RECHERCHE PUBLIÉE EN 2011 SUR L'EFFECTIVITÉ DES DROITS DES PERSONNES ÂGÉES VIVANT EN RÉSIDENCE

Il convient immédiatement de situer le cadre de notre recherche. Il existe au Québec plusieurs types d'hébergement pour les aînés, les principaux étant les centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) et les résidences privées pour aînés. Notre étude ne concernait que ces dernières, les CHSLD étant plutôt considérés comme des établissements de santé, au même titre que les hôpitaux, et n'étant pas soumis aux dispositions habituelles concernant les baux résidentiels¹³.

La méthodologie de cette recherche a été la suivante : à la suite d'une annonce publiée dans la revue trimestrielle de la FADOQ (anciennement connue sous le nom de Fédération de l'âge d'or du Québec), une quarantaine de baux nous ont été envoyés par courrier. De ceux-ci, nous avons écarté ceux qui ne concernaient pas des résidences privées pour aînés, de même que ceux qui concernaient une même résidence ou un même regroupement de résidences (dans ce dernier cas, nous n'avons gardé qu'un seul exemplaire du bail). Nous avons aussi écarté les baux incomplets (souvent parce que le règlement de la résidence manquait). Nous avons ainsi examiné en détail un total de 13 baux, mais qui représentent plus de 70 résidences privées pour aînés et plus de 19 000 unités de logement au Québec. Ces documents provenaient de tous les types d'acteurs de l'industrie, soit de la petite résidence autonome aux compagnies contrôlant un grand nombre de résidences pour personnes âgées sur tout le territoire québécois¹⁴. Tous ces établissements étaient à but lucratif.

13. L'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, RLRQ c S-4.2 [LSSSS] inclut les CHSLD dans les établissements de santé soumis à cette loi, alors que l'article 1892 CcQ exclut explicitement les CHSLD du champ d'application des règles en matière de baux résidentiels.

14. À elles seules, ces compagnies sont propriétaires ou gestionnaires d'une soixantaine de résidences et les copies de bail que nous avons reçues démontrent qu'elles utilisent le même bail dans l'ensemble de leurs résidences.

Nous avons cherché à tracer un portrait du respect des droits des aînés dans diverses résidences pour personnes âgées. Plus spécifiquement, nous voulions examiner si les dispositions impératives du *Code civil du Québec* qui régissent ces baux étaient respectées ou si, au contraire, ceux-ci comportaient des clauses illégales ou abusives. Notre étude cherchait à vérifier si une protection particulière apparaissait nécessaire pour les personnes âgées locataires d'une résidence privée ou si celle offerte par les dispositions générales du *Code civil*, à l'époque la seule source législative visant plus spécifiquement les baux, paraissait suffisante.

Les conclusions de nos démarches nous ont inquiétées : dans la totalité des baux complets examinés, nous avons répertorié des clauses abusives ou illégales, allant de la simple clause pénale à l'atteinte aux droits fondamentaux. Ceci dit, nous tenons à préciser que nous n'avons aucunement prétendu, à la lumière de nos résultats, que la totalité des baux en résidence pour personnes âgées au Québec contient de telles clauses illicites. Nous croyons cependant que notre examen a permis de démontrer une tendance importante qui justifie de remettre en question les pratiques ayant cours de même que la nécessité d'assurer une meilleure protection des droits des personnes âgées vivant en résidence privée.

Par ailleurs, à la suite de notre étude, une autre a été entreprise par l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR), un organisme communautaire de défense des droits des aînés, pour tenter de faire taire les critiques portant sur un possible problème de représentativité de l'organisme. Ces critiques provenaient principalement du Regroupement québécois des résidences pour aînés, association représentant les intérêts des propriétaires de résidences. Dans le cadre de son étude, l'AQDR a reçu plus d'une centaine de baux, mais elle a dû en rejeter plusieurs pour les mêmes raisons que celles à la source du rejet de plusieurs baux dans le cadre de notre propre étude. C'est ainsi que 28 baux ont été étudiés. Afin de pouvoir s'assurer que les résultats puissent être comparés, l'AQDR a utilisé la grille d'analyse que nous avons proposée. Or, sans surprise, leurs résultats se sont avérés identiques, en ce que tous les baux examinés contenaient aussi au moins une clause illégale ou abusive¹⁵. Or, dans leur cas, c'était plus de 38 000 logements qui étaient

15. Une copie de l'étude peut être consultée en ligne, à l'adresse suivante : <www.aqdr.org/wpcontent/uploads/dossiers/dos_20121107.pdf>.

visés. À la lumière de ces deux études indépendantes, nous pouvons sans crainte conclure que le respect des droits des locataires aînés ne semble pas être une priorité au sein du regroupement des résidences privées.

II. LE CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS

Au moment où nous avons effectué notre recherche, les seules normes applicables en matière de bail en résidences pour personnes âgées se trouvaient au *Code civil du Québec*. Depuis, des modifications ont été apportées : la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*¹⁶ a été modifiée pour définir et assurer un encadrement aux résidences pour aînés¹⁷, et le *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés*¹⁸ a été édicté à ces fins. Nous étudierons brièvement le cadre législatif mis en place par cette législation.

A. La *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (LSSSS)

Par une loi adoptée le 30 novembre 2011¹⁹ et entrée en vigueur un an plus tard, la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* a été modifiée afin de clarifier et de tenter d'améliorer la protection des droits des personnes âgées vivant en résidences. Bien que les résidences privées pour aînés ne soient pas considérées comme des établissements de santé, par ces modifications, la LSSSS instaure un processus de certification auquel elles doivent se soumettre²⁰ et interdit l'usage des termes « résidence privée pour aînés » ou tout autre terme laissant croire à des activités similaires, si l'exploitant n'est pas titulaire d'un certificat de conformité.

Le processus de certification auquel doit se soumettre l'exploitant d'une résidence pour personnes âgées implique le respect de conditions sociosanitaires et de sécurité plus amplement décrites dans le

16. *Supra* note 13.

17. *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière de santé et de services sociaux afin notamment de resserrer le processus de certification des résidences privées pour aînés*, LQ 2011, c 27.

18. RLRQ c S-4.2, r 5.01 [*Règlement de certification*].

19. *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière de santé et de services sociaux afin notamment de resserrer le processus de certification des résidences privées pour aînés*, *supra* note 17.

20. Arts 346.0.1–346.0.21 LSSSS.

Règlement. Ce processus est mis en œuvre par les structures administratives régionales de santé qui disposent de pouvoirs d'inspection des résidences et de révocation du certificat de conformité en cas de non-respect des conditions. La LSSSS prévoit de même qu'un inspecteur peut pénétrer dans la résidence afin d'y vérifier le respect des conditions légales et réglementaires.

Par ailleurs, la LSSSS définit la notion de résidence pour aînés. Ainsi, est soumis au processus de certification,

[l']immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant [...], outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement : services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs²¹.

Ainsi, la notion de résidence pour aînés dépend de deux variables : l'âge des occupants et les services offerts par l'exploitant. Autrement dit, un immeuble, même occupé principalement par une clientèle de plus de 65 ans, mais n'offrant qu'un seul service prévu par la loi (de sécurité par exemple), ne se qualifie pas à titre de résidences pour aînés et ne nécessite aucune certification particulière, peu importe le profil de sa clientèle. Cette définition, introduite dans la loi de 2011, a eu, dans les faits, pour conséquence d'écarter du processus de certification et de la protection offerte par la nouvelle législation plusieurs résidences privées hébergeant pourtant une clientèle âgée.

Même en soustrayant plusieurs résidences du processus de certification, plusieurs propriétaires de ce genre d'établissements se sont plaints des coûts engendrés par ce dernier. C'est ainsi que depuis son entrée en vigueur, le processus de certification fait l'objet d'assouplissements. D'ailleurs, un nouveau *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés*²², qui prévoit des conditions assouplies en matière de surveillance, a été publié le 14 octobre 2015 dans la *Gazette officielle du Québec*.

21. Art 346.0.1 LSSSS.

22. *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés* (projet), (2015) 147 GOQ II, 3941 [Projet de règlement publié le 14 octobre 2015].

B. *Le Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés*²³

Édicté en vertu de la *LSSSS*, ce règlement est entré en vigueur le 13 février 2013 et sera vraisemblablement encore modifié, tel que l'annonce la publication d'un nouveau règlement²⁴ le 14 octobre 2015 dans la *Gazette officielle du Québec*. Ce règlement encadre le processus de certification des résidences pour aînés en édictant les normes socio-sanitaires et de sécurité à respecter. Il consigne les normes d'exploitation d'une résidence. Parmi les points saillants de ce règlement qui sont susceptibles d'influencer le contenu d'un bail, notons :

- l'utilisation obligatoire des formulaires de baux prescrits par la loi²⁵;
- l'instauration d'une procédure commune et obligatoire pour le repérage et l'évaluation de la perte d'autonomie d'un résident²⁶;
- l'obligation de permettre la visite en tout temps des proches des résidents²⁷;
- l'obligation pour l'exploitant de maintenir l'ensemble des services prévus au bail et à ses annexes, sans augmentation de coûts ou baisse d'intensité²⁸;
- l'obligation d'adopter un code d'éthique et de le faire signer par tous les intervenants dans la résidence²⁹;

23. *Supra*, note 18. Un nouveau règlement a été publié le 14 octobre 2015 dans la *Gazette officielle du Québec*: *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés*. Ce nouveau règlement assouplit certaines conditions d'obtention du certificat de conformité et crée de nouvelles catégories de résidences pour personnes âgées. Il modifie aussi la numérotation de plusieurs articles du règlement. La numérotation indiquée est donc celle applicable en date du 1^{er} octobre 2015.

24. *Projet du Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés*.

25. Art 12 du *Règlement de certification* (art 13 du *Projet de règlement* publié le 14 octobre 2015).

26. Arts 60 et 71 du *Règlement de certification* (art 52 du *Projet de règlement* publié le 14 octobre 2015). Il faut mentionner qu'avant l'entrée en vigueur du *Règlement*, chaque résidence privée procédait à l'évaluation des besoins des résidents, selon ses propres critères, ce qui donnait lieu à de grandes disparités dans les évaluations. De telles disparités avaient d'ailleurs fait l'objet d'un reportage à l'émission *La Facture* du 9 novembre 2010, à Radio-Canada.

27. Art 41 du *Règlement de certification* (art 38 du *Projet de règlement* publié le 14 octobre 2015).

28. Art 37 du *Règlement de certification* (art 13 du *Projet de règlement* publié le 14 octobre 2015).

29. Art 36 du *Règlement de certification* (même article dans le *Projet de règlement* publié le 14 octobre 2015). Ce code d'éthique doit minimalement comprendre le droit pour les résidents

- la mise en place d'un processus de formulation et de gestion de plaintes³⁰;
- l'obligation pour l'exploitant de fournir, avant la conclusion du bail, le code d'éthique de même qu'un écrit rédigé dans un langage clair et simple et qui comprend notamment la description des services offerts, les règles de fonctionnement de la résidence, les conditions d'accueil et les limites de soins offerts aux personnes souffrant d'incapacités et le processus de gestion des plaintes³¹;
- l'instauration de normes d'utilisation des mesures de contrôle et de contention³²;
- l'instauration de normes de tenue et de la confidentialité des dossiers des résidents³³.

Si nous pouvons nous réjouir du resserrement de normes de qualité et de protection des aînés logeant dans des résidences privées, nous déplorons par ailleurs qu'aucune disposition ne prévoie un contrôle en amont des clauses des baux. Les inspecteurs ne possèdent pas les prérogatives qui permettraient de s'assurer du contenu légal des baux et des règles de fonctionnement des résidences, sauf à l'égard de quelques prérogatives du locateur, dont nous discuterons ci-après. Ainsi, une résidence pour aînés pourra obtenir sa certification même si elle impose des règles illégales à ses locataires. Par contre, un manquement aux normes prévues par la réglementation pourra, dans la plupart des cas, constituer une infraction pouvant conduire à la révocation ou au non-renouvellement du certificat de conformité³⁴.

C. Le Code civil du Québec

La normativité des baux en résidence pour aînés est laissée essentiellement au *Code civil du Québec*, par l'entremise des dispositions

et leurs proches au respect, à la liberté d'expression, à l'information, à la confidentialité et à la discrétion.

30. Art 47 du *Règlement de certification* (art 44 du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015).

31. Art 48 du *Règlement de certification* (art 37 du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015).

32. Arts 67, 76–77 du *Règlement de certification* (arts 54–56 Projet de règlement publié le 14 octobre 2015).

33. Arts 43–46 et 70 du *Règlement de certification* (arts 57–60 Projet de règlement publié le 14 octobre 2015).

34. Art 81 du *Règlement de certification* (art 64 du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015) et art 346.0.11 LSSSS.

générales en matière de baux de logement résidentiel. Les résidences pour aînés ne sont pas soumises à des règles particulières en fonction du statut de ce genre d'établissements.

La section du *Code civil du Québec* sur le louage résidentiel décrit avec assez de précisions les droits et les obligations de chacune des parties. Toutes les dispositions de la section sur le louage résidentiel sont impératives et ne peuvent donc pas, du moins légalement, être écartées par convention contraire. Par contre, elles peuvent être mal adaptées à la réalité des personnes âgées.

Il n'y a, au *Code civil du Québec*, qu'une seule disposition visant spécifiquement les aînés en tant que population locataire vulnérable, soit l'article 1974 CcQ, qui permet à une personne âgée de résilier son bail avant terme lorsqu'elle est admise dans un CHSLD ou une résidence qui offre des soins requis par son état de santé. De même, il n'existe pas de formulaire obligatoire de bail distinct des autres logements pour les résidences privées pour aînés. Par contre, une annexe obligatoire doit être jointe au bail des résidences³⁵, puisque par définition, celles-ci offrent certains services complémentaires au logement, tels les services d'entretien, de repas ou de sécurité. Cette annexe consiste simplement en une énumération des services offerts par la résidence et, le cas échéant, des coûts supplémentaires qui y sont associés. En résumé, la protection en matière d'hébergement que la législation québécoise offre à cette tranche de la population repose essentiellement sur le respect des dispositions générales régissant le bail résidentiel.

Aussi, il n'existe aucun organisme de contrôle du respect de ces règles en amont. La Régie du logement, qui est chargée de l'application de ces dispositions, ne peut agir de sa propre initiative et n'a pas de pouvoir d'inspection. Chaque locataire doit veiller lui-même au respect de ses droits. De même, l'action collective n'est pas autorisée auprès de ce tribunal, si bien qu'un recours ne peut être intenté au nom de tous les locataires lésés d'une résidence. Si un bail contient une clause illégale ou abusive, il appartiendra à chaque locataire d'entreprendre un recours individuel afin d'assurer la sauvegarde de ses droits. Malheureusement, dans le cas des personnes âgées, un tel recours est hautement improbable³⁶, car la grande vulnérabilité de ces

35. Art 1895.1 CcQ.

36. Michèle Charpentier avec la collaboration de Maryse Soulières, *Viellir en milieu d'hébergement : le regard des résidents*, Québec, Presses de l'Université du Québec, 2007 aux pp 31–32; Charpentier, *supra* note 8 à la p 88.

personnes restreint pratiquement tout recours de leur part ou de leur famille. Qui en effet peut prendre le risque que cette personne subisse certaines répercussions négatives de l'exercice de ses droits? Pour ces raisons, malgré le caractère impératif des règles prévues au *Code civil du Québec*, l'étude que nous avons effectuée démontre que plusieurs résidences violent impunément les droits de leurs aînés locataires.

III. L'EFFECTIVITÉ DE LA PROTECTION LÉGALE OFFERTE AUX PERSONNES LOGEANT EN RÉSIDENCES POUR ÂÎNÉS

La prochaine section sera consacrée à l'étude de clauses trouvées dans les baux examinés lors de notre étude. Ces clauses sont authentiques et n'ont fait l'objet que de corrections de forme, le cas échéant. À la lumière de ces clauses, nous déterminerons si les modifications législatives effectuées depuis notre étude en 2011 apparaissent suffisantes pour assurer adéquatement la protection des personnes âgées vivant en résidences privées pour aînés. À cette fin, nous étudierons certains de nos résultats en fonction des trois moments-clés du contrat : soit la formation (A), l'exécution (B) et l'extinction (C) du bail.

A. Les formalités légales du bail relatives à la formation du contrat

En ce qui concerne la formation du bail, le *Code civil du Québec* prévoit certaines règles particulières concernant l'utilisation du formulaire obligatoire prescrit par règlement³⁷ (1), la remise du règlement de l'immeuble avant la conclusion du bail (2) et l'exigence de dépôts (3).

1. L'utilisation du formulaire obligatoire

L'article 1895 CcQ impose l'utilisation du formulaire prescrit par le *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*³⁸. Or, nous avons constaté que certaines résidences font fi de cette obligation légale. Au moins 3 baux, parmi

37. *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, RLRQ c R-8.1, r 3. Il faut mentionner que de nouveaux formulaires sont en vigueur depuis le 25 février 2015 et que ceux-ci détaillent dans un langage simplifié et amélioré les droits et devoirs des parties.

38. *Ibid.*

les 13 examinés, n'étaient pas rédigés à partir du formulaire obligatoire. Malheureusement, nous avons également remarqué que cette omission a de grandes répercussions sur le contenu du bail. Les baux de ces résidences, qui heureusement n'appartiennent pas à des compagnies majeures de l'industrie, contenaient plusieurs clauses portant particulièrement atteinte à la vie privée du locataire et à son droit au maintien dans son logement. Les formulaires obligatoires ne semblaient donc pas avoir été écartés par simple négligence ou méconnaissance de la loi. De plus, puisque le formulaire obligatoire comprend une description des droits et devoirs de chacune des parties, le fait d'utiliser un autre formulaire avait pour effet de priver le locataire de cette information et ainsi de permettre au locateur d'imposer ses propres règles au mépris des dispositions impératives de la loi.

Depuis notre étude, le *Règlement sur la certification* impose, à son article 12³⁹, l'utilisation des formulaires prévus au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*⁴⁰. Alors que l'inutilisation des formulaires obligatoires n'entraînait auparavant pratiquement aucune sanction légale pour le locateur, le non-respect de cette disposition constitue dorénavant une infraction au règlement⁴¹, infraction susceptible d'entraîner la révocation ou le non-renouvellement de la certification⁴². Nous pouvons donc espérer que, dorénavant, les formulaires obligatoires seront plus amplement utilisés. Étant donné que de nouveaux formulaires sont utilisés depuis février 2015 et que ceux-ci sont plus clairs et contiennent plus d'explications, nous croyons qu'une plus grande utilisation de ces formulaires permettra aux personnes âgées et à leur famille d'être mieux informées de leurs droits. Il s'agit clairement d'un pas dans la bonne direction. Cependant, la seule information est insuffisante en l'absence d'un mécanisme efficace de reconnaissance des droits.

2. La remise du règlement de l'immeuble

Le locataire s'engage à respecter les règlements suivants ainsi que tous les autres règlements que le locateur pourra en tout temps édicter pour la paix, la sécurité et le bien-être des locataires. Le locateur se réserve le droit de modifier ou d'ajouter des règlements

39. Art 13 du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015.

40. *Supra* note 37.

41. Art 81 du *Règlement de certification* (art 64 du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015).

42. Art 346.0.11 LSSS.

en tout temps, qui devront être respectés par le locataire. Tout règlement édicté sera considéré comme faisant partie intégrante des présentes, sur réception [sic] par le locataire ou dès qu'affiché par le locateur à la réception ou dans les locaux communs mis à la disposition de l'ensemble des locataires.

Les locataires auront accès aux endroits communs tels la cour, les salons communautaires, le bain tourbillon [sic], et le locateur pourra édicter des règlements pour l'utilisation des lieux communs. [...] Il est bien entendu que le locateur n'a et n'aura aucune obligation de maintenir ces endroits communs à la disposition des locataires.

Contrairement au bail, il n'existe pas de formulaire obligatoire ou même suggéré pour les règles de fonctionnement des résidences. Ainsi, les règlements édictés par chacune des résidences sont plus susceptibles de contenir des dispositions illégales puisqu'ils ne sont pratiquement pas soumis à quelque forme de contrôle. C'est d'ailleurs pour cette raison que, dans le cadre de notre étude, nous n'avons étudié que les baux auxquels ce règlement avait été joint.

Pour être opposé au locataire, le règlement de l'immeuble doit lui être remis avant la signature du bail⁴³. Ces règles de fonctionnement font partie intégrante du bail, puisque celles-ci sont annexées au formulaire obligatoire du bail résidentiel. Les incidences de cette qualification sont importantes : le locateur ne peut, en principe, modifier unilatéralement les règlements de l'immeuble pendant la durée du bail et ne pourra modifier ceux-ci qu'au moment du renouvellement et à la condition de respecter le processus prévu au *Code civil du Québec*, qui prévoit notamment l'envoi de certains préavis formels dans un délai précis⁴⁴. De même, la demande de modification doit se faire de bonne foi⁴⁵. La modification proposée peut évidemment causer certains inconvénients au locataire. Par contre, elle ne peut l'obliger à déménager puisque le locataire a droit au maintien dans les lieux⁴⁶. Selon les règles du droit commun, le loyer doit aussi être ajusté si la modification entraîne une réduction des commodités ou des services

43. Art 1894 CcQ; 48(4) du *Règlement de certification* (art 37(3) du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015).

44. Arts 1941 CcQ et s.

45. *Sniatowsky c Cour du Québec*, 2011 QCCS 1508 aux para 43–46.

46. *Ibid* aux para 42–46; *Société 3505 Ste-Famille inc c Langlois*, [2005] RJQ 1217 au para 35, 2005 CanLII 9552 (QC CQ). La règle du maintien dans les lieux est expressément prévue à l'article 1936 CcQ.

offerts au locataire⁴⁷. Or, nous constatons une méconnaissance de cette réalité puisque parmi les règlements reçus, plusieurs, à l'instar de la clause présentée, mentionnaient qu'ils pouvaient être modifiés sans autre préavis et s'accompagnaient même souvent d'une renonciation à réclamer une baisse de loyer à la suite de toute modification.

Les exemples de clauses où le locateur se réserve le droit de modifier unilatéralement certains aspects du bail étaient nombreux. Ainsi, plusieurs baux prévoyaient, dans le règlement officiel, la possibilité de modifier unilatéralement l'accès aux espaces communs, telles les piscines et les salles communes ou d'entraînement. Or, les accès aux parties communes constituent des accessoires au bail pour lesquels le locateur doit normalement fournir la jouissance paisible⁴⁸.

Le *Règlement de certification* énonce maintenant clairement qu'un locateur ne peut modifier l'offre de services en cours de bail⁴⁹. Un locataire qui perd l'accès à une partie commune à la suite d'une décision de la résidence de la fermer ou d'en modifier les conditions d'accès pourra demander une baisse de loyer correspondant à la valeur objective de la perte de jouissance ainsi subie⁵⁰. De même, tant l'absence de remise des règles de fonctionnement que la modification des services constituent des infractions au sens du *Règlement*. Il sera donc intéressant de constater si ces clauses ont, depuis, été retirées des règlements des résidences pour aînés.

3. L'exigence de dépôts

Le locataire consent à acheter les clés du logement, de la boîte aux lettres, de la porte principale et du garage pour la somme de 80,00 \$. Le locateur consent à les racheter pour la même somme lors du départ du locataire.

L'article 1904 CcQ interdit au locateur d'exiger toute somme d'argent autre que le loyer sous forme de dépôt ou autrement. Quant au loyer, le locateur ne peut exiger que le premier mois, à titre de dépôt au moment de la conclusion du bail. Ce versement ne peut être reporté à la fin du bail.

47. *Ibid.*

48. Arts 1892 et 1854 CcQ; *La Mauricienne, Société d'assurance générale c 9020-3886 Québec inc.*, [2005] RDI 30, JE 2005-142 (CA) (concernant un bail commercial).

49. Art 37 du *Règlement de certification* (art 13 du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015).

50. *Boyer c Martin*, [2003] JL 177, AZ-50180706 (Azimut) (RL agissant en révision).

Malgré leur illégalité, les clauses prévoyant des dépôts de toutes sortes étaient parmi celles le plus souvent relevées dans les baux étudiés. La moitié des baux examinés lors de notre étude réclamaient notamment des dépôts pour des clés ou des cartes magnétiques.

La nouvelle réglementation relative à la certification des résidences ne prévoit rien au sujet des dépôts exigés dans de multiples résidences pour personnes âgées. Néanmoins, les nouveaux formulaires obligatoires en vigueur depuis le 24 février 2015 mentionnent explicitement et **en caractères gras** qu'il est interdit au locateur d'exiger un dépôt, y compris pour les clés du logement. Il sera donc intéressant de vérifier l'effectivité d'une telle mention, puisque son respect continue à se baser sur une démarche individuelle de la part du locataire pour faire respecter ses droits. Or, nous l'avons mentionné, une telle démarche est à exclure dans le contexte de vulnérabilité des personnes âgées hébergées en résidence privée.

B. Les formalités légales du bail relatives à l'exécution du contrat

Dans la présente section, seront examinés la prise de possession du logement (1), l'imposition de frais (2), l'exonération de responsabilité du locateur ou l'imputation de responsabilité au locataire (3) et le respect de la vie privée du locataire (4).

1. La prise de possession du logement

Le locataire accepte de payer des frais de peinture de 800,00 \$ à la prise de possession de son logement.

Pour tout nouveau locataire, le locateur a un MINIMUM de sept (7) jours ouvrables pour préparer ce logement. Le locataire accepte ce délai pour l'occupation initiale de son logement sans pour autant exiger une compensation monétaire.

Le locataire déclare qu'il a examiné les lieux, l'équipement et les appareils électriques loués. Il les a trouvés en parfait ordre et état de fonctionnement et déclare qu'il en connaît le mode d'opération [sic]. Le locataire signifie qu'il accepte les lieux dans l'état actuel.

Plusieurs clauses des baux examinés imputaient directement ou indirectement au nouveau locataire les coûts d'une remise en état du logement ou excluaient carrément la responsabilité du locateur à

l'égard du bon état d'habitabilité du logement. Or, l'article 1910 CcQ fait supporter au locateur le fardeau des frais de délivrance d'un logement en bon état d'habitabilité, ce qui inclut, selon la jurisprudence, les réparations et la peinture⁵¹. Ces travaux doivent être effectués avant la prise de possession par le locataire et ne peuvent aucunement lui être imputés. Dans le même ordre d'idées, l'article 1910 CcQ prévoit qu'une clause par laquelle le locataire se déclare satisfait de l'état d'un logement est sans effet. Or, malgré la limpidité de l'article 1910 CcQ, les baux examinés ont permis de démontrer qu'il est violé impunément.

Comme le *Règlement de certification* ne prévoit pas de contrôle pour ce type de clauses, il est fort probable qu'elles continuent à être présentes dans les baux.

2. L'imposition de frais

Des frais de 50,00 \$ seront facturés au locataire pour débloquer tout évier, toilette, bain ou lavabo, s'il s'avère que l'obstruction a été causée par le locataire.

Tout chèque retourné par votre banque pour quelque raison que ce soit sera assujéti à des frais administratifs (frais minimum trente dollars (\$30.00)) par pièce justificative.

Parmi les baux étudiés, nous avons trouvé un bon nombre de clauses où des frais pouvaient être facturés au locataire, peu importe le montant des dommages réellement subis par le locateur. Les plus populaires concernaient notamment le paiement d'une somme forfaitaire élevée en cas de problèmes de paiement, par exemple un chèque refusé. Or, l'article 1901 CcQ interdit, dans les baux résidentiels, les clauses qui stipulent une peine dépassant la valeur du préjudice réellement subi par le locateur. Seuls les frais réellement engagés peuvent être réclamés.

Encore une fois, l'article 1901 CcQ est clair et il a été pourtant violé dans de nombreux baux. Puisque le processus de certification ne tient pas compte de la légalité des clauses d'un bail et de la nature des frais réclamés, nous doutons que cet article soit davantage respecté dans le futur.

51. *Côté c Demers*, BE 2001BE-606 (CQ), AZ-01036274 (Azimut); *Blais c Ngo*, 2000 CanLII 4175 (QC CQ), (2000) AZ-50081412 (Azimut); *Rozenblat c Miller*, BE 98BE-886 (CQ), AZ 98036410 (Azimut).

3. L'exonération de responsabilité du locateur et l'imputation de responsabilité au locataire

Le locataire sera responsable de tout dommage aux lieux ou à l'équipement loués.

Le locateur n'est pas responsable de toute perte, vol ou dommage des biens du locataire. De même, le locateur ne sera nullement responsable de tout dommage, perte ou blessures subis lors de l'utilisation de tout équipement ou appareil électrique.

Le locataire permet que tout traitement pour l'extermination d'insectes, jugé nécessaire par le locateur, soit exécuté sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer à titre de dommages et intérêts ou de compensation et le locataire s'oblige à collaborer à la satisfaction du locateur.

L'article 1900 CcQ prévoit qu'« [e]st sans effet la clause qui limite la responsabilité du locateur, l'en exonère ou rend le locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute ». Pourtant, plus de la moitié des baux étudiés lors de notre étude contenaient de telles clauses. Cela démontre encore une fois l'impuissance d'un système fondé sur la revendication individuelle de personnes âgées vulnérables dans le contrôle des clauses illégales dans des baux de résidences privées.

Aussi, l'obligation d'exterminer les insectes et la vermine relève de l'obligation d'offrir une jouissance paisible d'un logement en bon état d'habitabilité, de sécurité et de salubrité, obligation qui découle des articles 1854, 1910, 1911, 1912 et 1913 CcQ. Le locateur doit agir promptement pour en débarrasser le logement. En cas de défaut, le locataire peut, en vertu de l'article 1863 CcQ, réclamer une diminution de loyer, des dommages moraux et même la résiliation du bail, et ce, malgré toute stipulation contraire. Les clauses limitant les droits du locataire à ce titre sont donc contraires aux dispositions impératives du *Code civil du Québec*.

4. Le respect de la vie privée du locataire

Afin d'exercer au mieux son droit à l'intimité, chaque locataire dispose de sa clé personnelle. Néanmoins, il est important de permettre à la direction ou à son délégué le libre accès, en tout temps, au logement, pour des raisons de sécurité, d'hygiène, pour s'assurer de son bon entretien, pour effectuer toute réparation ou vérification qu'il jugera nécessaire.

Le locataire peut recevoir sa famille et ses amis chaque fois qu'il le désire aux heures qui lui conviennent pendant les heures d'ouverture au public à condition de respecter le bon fonctionnement du service, la propreté des lieux, la dignité ou l'intimité des autres locataires, d'avoir un comportement respectueux à l'égard du personnel et de la direction. Les heures de visite sont les suivantes : de 9 h à 11 h, de 13 h à 16 h et de 18 h à 21 h. Pour les sorties, il faut aviser 24 heures à l'avance [sic], à moins d'une urgence. Les retours devront être faits pour 21 h.

Les prestataires de services, tels que coiffeur, podologue ou autres, qui n'ont pas contracté avec le locateur une entente de service avec bail, ne sont pas autorisés à intervenir dans la résidence. Le locataire qui contrevient à cette règle engage sa responsabilité. Toutefois, le locataire a la liberté de choix, il peut recourir aux services d'un prestataire autre que ceux de la résidence, mais dans ce cas, il lui appartient de prendre les dispositions pour se rendre à la place d'affaires [sic] de celui-ci.

Afin de maintenir le bien-être personnel du locataire et par respect pour les autres locataires, il est important d'avoir une bonne hygiène corporelle quotidienne, de porter des vêtements propres et d'être bien mis de sa personne. Il est également primordial que chacun prenne un minimum d'un bain par semaine ainsi qu'un lavage de tête. Ce sont les responsables qui donnent les bains. Aucune excuse ne sera acceptée pour détourner [sic] cette directive. Une journée et une heure seront déterminées pour le bain du locataire.

Ces clauses sont particulièrement choquantes en ce qu'elles violent impunément les droits à la liberté, à la dignité et à la vie privée des personnes âgées⁵². Selon la jurisprudence, le droit à la vie privée inclut celui « de prendre des décisions fondamentalement personnelles sans influence externe induite »⁵³, notamment les décisions qui ont un effet déterminant sur la qualité même de la vie privée⁵⁴. Le droit à la dignité exige, quant à lui, que la personne soit traitée avec le respect qui lui

52. Le droit à la vie privée est reconnu aux articles 3 et 35 CcQ de même qu'à l'article 5 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ c C-12 [*Charte québécoise*]. La liberté et la dignité de la personne sont respectivement reconnues aux articles 1 et 4 de la *Charte québécoise*. La *Charte québécoise* reconnaît de même l'inviolabilité de la demeure à son article 7.

53. *Godbout c Longueuil (Ville de)*, [1997] 3 RCS 844 au para 98, 1997 CanLII 335 (CSC) [*Godbout*]; *R c Morgentaler*, [1988] 1 RCS 30 au para 166, 1988 CanLII 90 (CSC) [*Morgentaler*].

54. *Godbout*, *supra* note 53 au para 68; *Morgentaler*, *supra* note 53.

est dû en tant qu'être humain⁵⁵. Ces droits impliquent qu'une personne peut choisir le mode de vie qui lui convient, qu'elle est libre de circuler comme elle l'entend et qu'elle peut donner accès à son logement aux personnes qu'elle souhaite inviter. Elle peut aussi choisir les personnes avec qui elle se met en relation et desquelles elle désire recevoir des services. Ce droit lui est d'ailleurs expressément garanti par l'article 1900 CcQ. Pourtant, les clauses visant à imposer les professionnels choisis par la résidence nous sont apparues assez courantes dans les résidences plus importantes.

De même, malgré les dispositions protégeant le droit à la vie privée, certains baux imposaient aux résidents des heures de visite et de sortie et interdisaient toute visite en dehors de ces heures. Or, celles-ci ne couvraient généralement pas les heures de repas ou la nuit et allaient parfois jusqu'à imposer un couvre-feu aux résidents. À notre avis, de telles stipulations sont extrêmement troublantes en ce qu'elles isolent les personnes âgées de leurs proches et risquent d'augmenter du fait même leur vulnérabilité. Par ailleurs, depuis 2013, ces stipulations contreviennent directement à l'article 41 du *Règlement de certification*⁵⁶. Comme une telle contravention est considérée comme une infraction au *Règlement*, il sera très intéressant de vérifier si de telles restrictions aux visites ont, depuis notre étude, disparu des règles de fonctionnement des résidences de personnes âgées.

Par ailleurs, l'article 1931 CcQ contrôle les droits d'accès du propriétaire qui désire pénétrer dans un logement pour en vérifier l'état, y effectuer des travaux ou le faire visiter par un acquéreur éventuel. En vertu de cet article, le propriétaire doit, à moins d'une urgence, fournir un préavis de 24 heures au locataire avant de pénétrer dans le logement. De même, les articles 1932 et 1933 CcQ prévoient les heures entre lesquelles ces visites devront avoir lieu (toujours sous réserve de l'urgence). Naturellement, conformément aux postulats fondamentaux du droit privé, ce droit d'accès doit être exercé selon les exigences de la bonne foi⁵⁷, c'est-à-dire de manière raisonnable et non abusive. Lorsque les conditions légales ne sont pas respectées, l'intrusion constitue une violation du domicile du résident, violation qui pourra entraîner, à

55. Québec (Curateur public) c Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand, [1996] 3 RCS 211 aux para 99–06, 1996 CanLII 172 (CSC) [Hôpital St-Ferdinand]; Commission des droits de la personne et de la jeunesse c Coutu, [1995] RJQ 1628 (TDPQ), confirmé en appel à JE 98-2088 (CA).

56. Art 38 du Projet de règlement publié le 14 octobre 2015.

57. Arts 6–7 et 1375 CcQ.

défaut de dommages matériels, une diminution de loyer⁵⁸ et l'octroi de dommages moraux⁵⁹ ou punitifs⁶⁰, selon les circonstances.

Ceci dit, concrètement, les services de surveillance et de soins apparaissent comme autant de prétextes à des intrusions dans l'appartement du locataire. Le *Code civil du Québec* ne tient malheureusement pas compte de cette particularité de la clientèle des résidences pour personnes âgées. Entre les soins et les services offerts par une résidence, la ligne à tracer entre l'ingérence violant la vie privée et l'accès autorisé devient parfois difficile à discerner et plusieurs propriétaires de résidences privées pour aînés semblent en tirer avantage, au détriment du respect des droits fondamentaux des résidents.

En somme, notre étude a démontré qu'en matière de respect de la vie privée, la tendance est à l'infantilisation des personnes âgées. On ne les considère malheureusement pas comme d'autres locataires adultes. D'ailleurs, la clause qui impose un bain donné par les préposés en est la parfaite illustration. Une telle clause serait-elle même imaginable dans un bail concernant d'autres adultes que des personnes âgées?

C. Les formalités légales relatives à l'extinction du bail

Sur cette question, notre recherche s'est attardée plus particulièrement sur trois sujets : la résiliation unilatérale du bail par le locateur (1), de même que les dispositions relatives au décès (2) et au déménagement (3) de la personne âgée. Ils feront chacun l'objet d'un développement distinct.

1. La résiliation unilatérale du bail par le locateur

Le locataire déclare avoir pris connaissance de toutes les dispositions de ces règlements. Il reconnaît que celles-ci sont raisonnables compte tenu de la relation contractuelle établie entre le locateur et le locataire. Le locataire s'engage à les respecter en tout point et à obtempérer à toute directive et à tout avis qui pourra lui être

58. Art 1863 CcQ.

59. *Ibid.*

60. Art 49, al 2 de la *Charte québécoise*. Les dommages punitifs ne peuvent être octroyés, dans ce cas, qu'en cas d'atteinte illicite et intentionnelle. Voir sur ce dernier critère l'arrêt *Hôpital St-Ferdinand*, *supra* note 55. Pour des exemples d'intrusion illégale d'un locateur ayant donné droit à des dommages punitifs, voir *Beauchamp c Pierre Duhamel Design inc*, [1996] J.L. 241 AZ-96061090 (Azimut) et *Osorio c Giroux*, 2013 QCRDL 38518.

donné par le locateur ou son représentant autorisé ou encore par le concierge, le cas échéant, et ayant pour objet l'application de ces règlements. La Direction s'engage à voir à ce que tous les locataires respectent ces règlements et à prendre des mesures nécessaires pour assurer leur sécurité et leur bien-être, soit : 1^{er} avis : verbal, 2^e avis : écrit, 3^e avis : expulsion immédiate.

En vertu du *Code civil*, ne met pas fin à un bail résidentiel qui veut. Le droit au maintien dans les lieux dont jouit le locataire est consacré à l'article 1936 CcQ. Les droits du locateur quant à la résiliation du bail ou la reprise de possession du logement sont expressément limités. Pourtant, plusieurs baux contiennent des clauses de résiliation unilatérale du bail en faveur du locateur. Certaines utilisent les termes « renvoi » ou « expulsion », ce qui infantilise et menace d'autant les personnes âgées. Les déménagements sont une source d'inquiétude et de stress presque insurmontable dans leur cas⁶¹. En situation de grande vulnérabilité, la stabilité apparaît être un facteur primordial de sécurité émotionnelle et nous pouvons penser qu'elle sera une des motivations premières, tant de la personne âgée elle-même que de sa famille. En ce sens, plus la clientèle des résidences se fragilise, plus la menace d'une expulsion et d'un déménagement s'avérera efficace⁶².

Sans surprise, de telles clauses de résiliation unilatérale par le locateur ou « d'expulsion » dérogent aux dispositions impératives du *Code civil du Québec*. La résiliation d'un bail doit être prononcée par le tribunal⁶³ et ne peut être obtenue que si le locateur fait la démonstration d'un préjudice sérieux pour lui-même ou pour les occupants de l'immeuble et qui résulte d'une inexécution d'une obligation par le locataire⁶⁴. D'ailleurs, le *Code civil* accorde au régisseur/juge une certaine discrétion à ce sujet : l'article 1973 CcQ prévoit que celui-ci pourra accorder la résiliation immédiatement ou plutôt laisser au locataire un certain délai afin qu'il puisse se conformer à ses obligations. Cela

61. Charpentier, *supra* note 8 aux pp 58–59.

62. La professeure Michèle Charpentier mentionne d'ailleurs que : [c]ompte tenu des difficultés énormes que représente un déménagement, surtout pour une personne très âgée et en perte d'autonomie, les résidents se retrouvent dans une position de négociation difficile, et ce, dans toutes les circonstances (hausse de loyer ou des services à la carte, insatisfactions, etc.).

Charpentier, *ibid* à la p 60.

63. *Place Fleur de Lys c Tag's Kiosque inc*, [1995] RJQ 1659 (CA), 1995 CanLII 5555 (QC CA).

64. Art 1863 CcQ.

démontre d'autant l'illégalité des menaces « d'expulsion immédiate » par décision unilatérale du locateur.

Le *Règlement de certification* ne traite pas spécifiquement de telles menaces illégales contenues au bail. À cet égard, nous sommes d'avis qu'elles continueront à apparaître dans les règlements généraux de plusieurs résidences, puisque le contenu de ces derniers ne sera pas contrôlé. La menace anxiogène risque donc de se perpétuer. Par contre, il pourra être intéressant de vérifier l'incidence du *Règlement* sur la mise en œuvre de telles menaces. En effet, le *Règlement* oblige maintenant les résidences privées à conclure une entente de services avec le Centre intégré de santé et de services sociaux de leur territoire afin d'établir une collaboration entre les intervenants dans la prestation de soins et le suivi des résidents. Or, il est possible de penser que si le Centre intégré assure un véritable suivi, ce dernier pourra constituer un frein important à toute tentative d'expulsion immédiate de la part du locateur puisque selon nous, la résidence ne souhaitera pas exposer publiquement ses actes illégaux.

2. La résiliation du bail à la suite du décès du locataire

Lors du décès du locataire, il pourra être mis fin au bail moyennant un préavis donné en ce sens au locateur par le liquidateur de la succession du locataire. Le bail sera résilié à la fin du mois suivant la réception de l'avis de décès moyennant le paiement du loyer régulier jusqu'à la date de résiliation et d'une indemnité de résiliation équivalente à deux mois de loyer payable en sus du loyer régulier. Ces montants devront être acquittés au moment de la réception de l'avis de décès par le locateur. À défaut d'un tel avis et du paiement des sommes précédemment mentionnées, le bail demeurera en vigueur jusqu'à son échéance.

L'article 1939 CcQ indique que si le locataire habitait seul au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou l'héritier peut mettre fin au bail par un préavis de deux mois. Au moment de notre recherche, ce préavis était de trois mois et il existait au sein de la jurisprudence deux écoles très tranchées à savoir si l'indemnité comprenait, en plus du loyer de base, les services (repas, soins infirmiers et autres) que le locataire ne pouvait avoir reçus à la suite de son décès⁶⁵. Plusieurs

65. Une décision de la Cour supérieure a rejeté un recours en évocation intentée contre la Régie du logement et une régisseuse qui avait refusé la demande du locateur d'inclure ses services dans l'indemnité de relocation. La Cour supérieure a motivé son jugement en expliquant

régisseurs considéraient que l'indemnité payable devait comprendre ces services, ce qui entraînait des coûts importants pour les familles endeuillées et un enrichissement évident pour les résidences. Devant cette controverse, le législateur a modifié les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* pour mettre fin à cette pratique⁶⁶. L'indemnité payable correspond maintenant à deux mois du loyer de base, la succession ne devant, par ailleurs, que payer les services reçus du vivant du locataire⁶⁷.

Les modifications apportées en novembre 2011 au *Code civil du Québec* ont aussi permis de clarifier un autre aspect de l'indemnité qui paraissait abusif à l'égard des familles du locataire défunt : plusieurs résidences exigeaient la totalité des trois mois de préavis, même lorsqu'elles relouaient le logement à l'intérieur de ce délai. Nous avons toujours argumenté⁶⁸ que cette pratique était illégale, puisque l'article 1904 CcQ prévoit que le locateur ne peut exiger d'autres sommes que le loyer. En contrepartie du paiement du loyer, le locataire a droit à un accès et une jouissance paisible du bien⁶⁹, qui sont par ailleurs impossibles en cas de relocation du logement à une autre personne⁷⁰. Dorénavant, l'article 1939 CcQ prévoit expressément une exception au préavis de deux mois : la résiliation prend effet avant le délai de deux mois si le logement est reloué, et ce, dès le premier jour de la relocation. Or, avec les listes d'attente dans les résidences, nous pouvons penser que plusieurs appartements se relouent rapidement. Néanmoins, il sera intéressant de vérifier si à la suite de ce changement

qu'il y avait controverse sur cette question au sein même de la Régie du logement et que conséquemment, la décision de la régisseuse ne pouvait être jugée manifestement déraisonnable. La Cour supérieure ne tranche cependant pas la question, mais maintient par ailleurs la décision de la régisseuse. Pour illustrer la controverse, la Cour supérieure mentionne qu'en plus de celle rendue par la régisseuse concernée, la Cour a pu trouver six décisions refusant d'inclure les services dans l'indemnité et sept décisions l'incluant. Voir *Savoie c Québec (Régie du logement)*, [2004] RJQ 2151, 2004 CanLII 963 (QC CS).

66. *Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement*, LQ 2011, c 29, entrée en vigueur le 30 novembre 2011.

67. Art 1939 CcQ.

68. Grégoire et Gratton, *supra* note 12 à la p 502.

69. Art 1871 CcQ.

70. Voir *Madore c Tessier*, [1994] JL 18 (RDL), AZ-94061010 (Azimut). Nous pouvons aussi penser que ce postulat sous-tend le raisonnement adopté dans l'arrêt *Groupe Clifton Inc c Solutions Réseau d'Affaires Meta-4 Inc*, 2003 CanLII 38062 (QC CA), JE 2003-1954 (CA), car dans cette affaire, on n'accorde au locateur que l'équivalent de quatre mois de loyers impayés puisqu'il n'a fait aucun effort pour tenter de relouer les lieux. Ainsi, dans l'esprit de la Cour, il semble clair que si le locateur avait pu relouer l'espace en cause, il n'aurait pu réclamer les loyers impayés par le locataire ayant déguerpi.

législatif, les clauses des baux ont été modifiées puisque si la succession du locataire paie immédiatement une indemnité équivalente à deux mois de loyer, elle devra elle-même procéder à la réclamation de l'indue au locateur, nuisant ainsi d'autant au règlement rapide de la succession. De même, il ne faut pas sous-estimer le pouvoir de persuasion des exploitants de résidences, qui insistent pour que la succession soit tenue de « respecter la signature et l'acceptation des conditions » par le locataire défunt. Notre expérience à cet effet démontre que la notion de caractère impératif d'une disposition législative est un principe que peu de gens comprennent et que la plupart des successions préfèrent payer les montants indiqués au bail, de peur de voir se prolonger la liquidation de la succession.

3. La résiliation du bail à la suite du déménagement du locataire

Dans l'éventualité où le locataire serait en perte d'autonomie et devrait être transféré dans un établissement plus adapté, il pourra être mis fin au bail moyennant un préavis donné en ce sens au locateur par le locataire ou son mandataire. Le bail sera résilié à la fin du mois suivant la réception de l'avis écrit du médecin traitant diagnostiquant la perte d'autonomie, moyennant le paiement du loyer régulier jusqu'à la date de résiliation et d'une indemnité de résiliation équivalente à deux mois de loyer payable en sus du loyer régulier. Ces montants devront être acquittés au moment de la réception de l'avis écrit du médecin par le locateur. À défaut d'un tel avis et du paiement des sommes précédemment mentionnées, le bail demeurera en vigueur jusqu'à son échéance.

L'article 1974 CcQ édicte les circonstances dans lesquelles une personne âgée peut résilier son bail. À l'instar de l'article 1939 CcQ, cet article a bénéficié des modifications et des clarifications apportées en novembre 2011⁷¹. Ainsi, une personne âgée peut mettre fin à son bail si elle est transférée dans un CHSLD, une ressource intermédiaire, une résidence privée ou tout lieu d'hébergement, peu importe son appellation (mettant ainsi fin à une controverse à ce sujet), où sont offerts des soins d'assistance ou des soins infirmiers qui sont nécessaires en raison de son état de santé. La demande doit, en de telles circonstances, être accompagnée de l'attestation de l'autorité concernée, souvent le nouveau lieu d'hébergement. Le processus prévu est

71. Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement, *supra* note 66.

semblable à celui de l'article 1939 CcQ : le locataire doit donner un préavis de deux mois (loyer de base seulement auquel ne peuvent s'ajouter que les services à la personne effectivement reçus) et le bail prend fin immédiatement en cas de relocation par le locateur. Ainsi, à l'instar de la clause précédemment présentée et régissant le décès du locataire, la condition du paiement, immédiat et en un seul versement, de la somme totalisant deux loyers à titre d'indemnité de résiliation n'est pas valide.

Il faut aussi noter que la personne âgée bénéficie du droit de résiliation pour cause de déménagement dans un lieu d'hébergement offrant des services adaptés à son état, même si elle habite déjà dans un lieu où de tels services sont offerts. Il n'est donc pas nécessaire que sa perte d'autonomie se soit aggravée, mais seulement qu'elle ait besoin des services. Le locateur ne peut exiger la preuve d'une détérioration de l'état de santé de la personne âgée. Malheureusement, en l'absence de contrôle public des clauses des baux, nous doutons que les exigences illégales aient disparu.

CONCLUSION

L'étude publiée en 2011 nous a permis de conclure que de nombreux baux contenaient des dispositions qui briment les droits des personnes âgées vivant en résidences privées. Les exemples authentiques fournis dans le cadre de la présente analyse démontrent bien l'aspect abusif de plusieurs dispositions contenues dans les règles de fonctionnement des résidences. Tous les baux complets que nous avons examinés dans le cadre de cette étude contenaient au moins une et souvent plusieurs dispositions illégales. Cela nous a amenées et nous amène toujours à conclure à une apparente insuffisance des dispositions normatives régissant ces baux et des contrôles étatiques permettant d'assurer le respect de ces normes. Dans un contexte de standardisation des contrats d'adhésion et compte tenu de vulnérabilité des personnes âgées et de leur famille, les règles du libre marché et de l'autorégulation sont insuffisantes pour assurer le respect de normes pourtant impératives.

Depuis l'étude de 2011, plusieurs dispositions législatives ou réglementaires ont été introduites ou modifiées pour tenter de clarifier et d'améliorer la protection des personnes âgées vivant en résidences privées. Nous avons mentionné le *Règlement de certification*, qui clarifie le droit de recevoir des visiteurs en tout temps, ou encore le tout nouveau formulaire obligatoire de bail résidentiel qui, en conformité avec

les recommandations que nous avons formulées dans le cadre de notre recherche de 2011, explique en termes simplifiés les droits et obligations des parties. Il s'agit d'avancées importantes.

Ceci dit, nous continuons à prétendre que ces progrès sont insuffisants pour assurer adéquatement le respect des droits des personnes âgées vivant en résidences privées puisqu'un changement en profondeur des postulats demeure toujours absent : le respect des normes ne peut se faire que par l'entremise d'une revendication individuelle. Même l'action collective demeure interdite en matière de bail résidentiel. Ce refus de modifier les paradigmes de la protection offerte aux personnes âgées vivant en résidence a pour conséquence de favoriser une forme de « libéralisme sauvage » en faveur des propriétaires de résidences privées⁷². Des études démontrent qu'un système de protection qui ne peut être enclenché que par des plaintes est d'une efficacité fort limitée en matière de protection des droits des aînés⁷³. D'ailleurs, les résultats mêmes de notre étude tendent à le confirmer. Il faut donc que les mesures de contrôle soient étatiques et incluses dans le processus d'accréditation des résidences privées. Il faut cesser de miser sur un processus de sanction individuelle soumis à l'initiative personnelle. Autrement dit, il faut protéger en amont plutôt qu'en aval. Le système actuel est insuffisant pour veiller à l'absence d'exploitation financière et juridique des personnes âgées et de leurs proches. En de telles circonstances, un meilleur contrôle étatique nous apparaît incontournable.

La légalité des dispositions contractuelles, y compris des règles de fonctionnement de la résidence, doit devenir un critère à respecter dans l'octroi des certificats de conformité. Cette nouvelle exigence supposerait qu'une équipe de juristes indépendants doive donner son assentiment quant à la légalité des documents utilisés. Nous éviterions ainsi la tolérance tacite des stipulations illégales dans les baux de résidences pour personnes âgées, le « laisser-faire » et la politique du libre marché se traduisant ici par des dispositions illégales et abusives. Si le gouvernement souhaite clairement confier au secteur privé le développement des infrastructures pour assurer l'hébergement des aînés

72. L'expression est de la professeure Charpentier : Charpentier, *supra* note 8 à la p 65.

73. Dans une étude publiée en 2007 et menée auprès de personnes âgées vivant en milieu d'hébergement, la professeure Charpentier a constaté que la vulnérabilité est d'autant plus grande que la dénonciation est extrêmement difficile et les recours disponibles sont peu adaptés à leur réalité et à leurs besoins : Charpentier et Soulières, *supra* note 36 aux pp 31–32. Voir aussi, Charpentier, *supra* note 8 à la p 88.

vulnérables, il ne peut par ailleurs renier le rôle d'élaboration et de suivi d'une politique législative efficace afin de s'assurer que ces mêmes citoyens ne soient pas lésés. Malheureusement, étant donné qu'une telle possibilité est absente du processus de certification des résidences adopté en 2013, de même que de celui publié le 14 octobre dernier dans la *Gazette officielle du Québec*, nous ne pouvons qu'être pessimistes en ce qui a trait à la protection des droits des aînés en matière de logement. De grands progrès sont encore à faire!