

Centre d'assistance
et
d'accompagnement
aux plaintes



Un organisme communautaire
mandaté par le MSSS et la SHQ

Mémoire- Bail et droits des locataires aînés: étude des modifications réglementaires proposées

Préparé dans le cadre des projets de règlement suivants : le Projet de règlement modifiant le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* et le Projet de règlement modifiant le *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires ainsi que sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*.

Le 8 octobre 2025



Téléphone : 1-800 263-0670



383 Bd du Séminaire N, bureau 212,
Saint-Jean-sur-Richelieu (Qc)
(siège social)

Table des matières

Mandat du CAAP Montérégie	3
Portrait de la population et du territoire :	4
Notre position	5
Projet de règlement modifiant le <i>Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire</i>	7
Projet de règlement modifiant le <i>Règlement sur les critères de fixation de loyer</i>	19
Conclusion.....	29

Mandat du CAAP Montérégie

Le CAAP Montérégie est un organisme communautaire régional indépendant mandaté par le ministère de la Santé et des Services sociaux relativement à son premier mandat, soit le Régime d'examen des plaintes.

Dans le cadre de ce mandat qui leur est dévolu depuis 1993, les conseillères du CAAP Montérégie :

- informent les usagers de leurs droits et du fonctionnement du régime d'examen des plaintes; et
- assistent et accompagnent les usagers, s'ils désirent porter plainte auprès du Commissaire aux plaintes et à la qualité des services, ou auprès du Protecteur du citoyen.

Le CAAP Montérégie remplit aussi un second mandat depuis l'année 2019, soit le volet CAAP sur le bail, lequel lui a été octroyé par la Société d'habitation du Québec (SHQ) à la suite, notamment, des recommandations de la Protectrice du citoyen.

Ce mandat permet aux conseillères du CAAP Montérégie d'accompagner les locataires en résidences privées pour aînés (RPA), leurs familles et leurs proches afin de les soutenir et de les aider dans leurs démarches visant à régler les problèmes et les litiges concernant leurs baux. Dans le cours de ces accompagnements, les conseillères peuvent notamment :

- transmettre et vulgariser des informations administratives et juridiques;
- accompagner les résidents dans le règlement à l'amiable de différends avec l'exploitant de la RPA;
- les accompagner au Tribunal administratif du logement lorsque les autres solutions ont échoué ou que le locateur a présenté une demande de fixation du loyer, par exemple.

Portrait de la population et du territoire :

La Montérégie comprend 1 514 551 habitants (2025), 148 municipalités et 13 MRC.

On y retrouve aussi 3 CISSS, 8 centres hospitaliers, dont 1 centre affilié universitaire, de même que 19 centres de thérapies certifiés en toxicomanie et en jeu pathologique.

La région est aussi desservie par 34 CLSC, ainsi que par 66 CHSLD et maisons des aînés, de même que par 6 GMF-U, de nombreuses unités de soins en centres privés et des ressources intermédiaires.

La Montérégie comprend aussi des centaines de ressources familiales pour enfants et adultes, ainsi que **32 696 unités de logement réparties dans 242 résidences privées**. Parmi celles-ci, 49 sont de catégorie 4 et peuvent être regroupées au sein d'une même résidence avec d'autres catégories.

Portrait des services dans le cadre du régime d'examen des plaintes

La clientèle desservie à l'intérieur de ce volet et dans le groupe des plus de 55 ans compose 59 % de la clientèle du CAAP.

Portrait des services pour le volet CAAP sur le bail

72% de notre clientèle est âgée de 70 ans et plus et dans 69% des situations, ce sont les résidents eux-mêmes qui entreprennent les démarches.

Notre position

Dans l'exercice de leurs fonctions, les conseillères du Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) de la Montérégie sont quotidiennement témoins de la réalité vécue par les résidents des RPA. Cette position privilégiée leur permet d'observer, avec rigueur et sensibilité, à la fois les réussites du modèle québécois en matière d'hébergement pour aînés, mais également les défis persistants, souvent liés à certaines incohérences institutionnelles et législatives et à la fragilité des minces acquis entourant le contrôle du coût des loyers.

En effet, l'exercice des droits des personnes résidant en RPA demeure, à bien des égards, complexe. Les conseillères du CAAP Montérégie constatent régulièrement à quel point il peut être difficile pour ces personnes, particulièrement celles en situation de vulnérabilité ou en perte d'autonomie, de comprendre et de faire valoir leurs droits. Cette complexité s'explique notamment par les contradictions entre les dispositions du Code civil du Québec relatives au bail de logement, et celles du Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés.

Cette dualité réglementaire rend ardu l'équilibre entre les droits des locataires qui, rappelons-le, forment une clientèle souvent dépendante des services offerts, et les impératifs de gestion des exploitants, qui doivent être pris en compte, certes, mais sans compromettre la protection des droits fondamentaux des résidents.

Or, le flou juridique existant est parfois délibérément exploité par certaines grandes entreprises du secteur, ce qui donne lieu à des pratiques préoccupantes : des résidents se voient imposer des services qu'ils n'ont pas demandés, paient pour des prestations non utilisées, ou encore en assument les coûts en double. Ces situations surviennent dans un contexte de pénurie de ressources dans le réseau public et de crise du logement, ce qui accentue la vulnérabilité de ces personnes.

L'analyse des trois projets de règlement publiés le 3 septembre 2025 révèle que les modifications proposées risquent d'aggraver cette situation. Elles semblent privilégier davantage les droits de gestion des exploitants au détriment d'une cohérence réglementaire attendue et nécessaire. Un tel déséquilibre pourrait renforcer les risques d'abus déjà observés, notamment en matière de maltraitance financière, contre laquelle le ministère a pourtant reçu le mandat clair d'agir.

C'est pourquoi le CAAP Montérégie souhaite, par la présente, vous faire part de ses préoccupations, ainsi que de ses recommandations à la suite de l'analyse des projets de règlement précités. Afin de faciliter la lecture et d'alléger la présentation, les

recommandations sont intégrées directement à la suite des commentaires qu'elles motivent.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette démarche, qui s'inscrit dans une volonté partagée de garantir le respect et la dignité des personnes âgées vivant en résidence.

Projet de règlement modifiant le *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*

Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01, a. 108, 1er al., par. 5°).

Nos fils conducteurs : clarté et cohérence

En 1996, le gouvernement rend obligatoire l'utilisation d'un formulaire de bail unique conçu par la Régie du logement (aujourd'hui le Tribunal administratif du logement (TAL)). Les objectifs de cette mesure étaient d'uniformiser les pratiques contractuelles, afin de protéger les locataires contre les clauses illégales et réduire les litiges, en privilégiant une formulation claire et accessible.

Depuis cette date, le formulaire est révisé périodiquement pour s'ajuster aux réformes législatives qui découlent elles-mêmes notamment des transformations sociales.

Avec la multiplication des RPA, le bail standard ne suffisant plus à encadrer la variété des services offerts (repas, soins, loisirs, surveillance, entretien), le gouvernement a adopté l'annexe 6 pour tout logement situé dans un telle résidence. Cette annexe est devenue obligatoire en 2011 afin de protéger les locataires des abus financiers tels que la surfacturation de services ou de l'augmentation de prix exempte de transparence.

Importance de la clarté des textes des formulaires et de leur cohérence avec la législation

- **La protection contre les abus financiers**
- En l'absence de formulaires uniformes, certains propriétaires imposent des frais additionnels « cachés », modifient unilatéralement les services, ou font payer plusieurs fois pour le même service.
- L'existence du formulaire de bail obligatoire, dont l'annexe 6, vise à limiter ces pratiques, dans la mesure où son utilisation permet d'uniformiser l'application des

lois et des règlements et d'en faciliter l'interprétation par les tribunaux. Malheureusement, les dernières brèches dans cet encadrement ont conduit récemment à des décisions contradictoires du TAL, lesquelles ont contribué, à certains égards, à une insécurité juridique plus grande pour les résidents et les intervenants.

○ **Prévention des fraudes et des clauses illégales**

- L'unicité et la standardisation réduisent les risques de clauses illégales ou de falsification.
- Dans les RPA, où la clientèle est souvent âgée et vulnérable, des textes clairs protègent contre les pratiques commerciales trompeuses et la surfacturation. Ils ont ainsi un rôle préventif.

○ **Accessibilité et justice**

- Les textes standardisés facilitent la compréhension des droits et obligations des parties.
- Devant le TAL, un document clair et identique pour tous permet d'éviter des interprétations contradictoires et d'accélérer les décisions.

○ **Dimension sociale**

- Pour les personnes âgées et leurs familles, la transparence contractuelle est essentielle : elle permet de signer un bail en toute confiance et d'éviter des angoisses financières.
- Les abus en RPA peuvent fragiliser des personnes déjà en perte d'autonomie. L'annexe 6 devient donc un outil de dignité et de bientraitance financière.

Le bail obligatoire (1996) et l'annexe 6 (2011) représentent deux jalons majeurs dans la protection des locataires québécois. Leur clarté est un rempart essentiel contre les abus financiers et les fraudes, particulièrement dans les RPA où les résidents forment une clientèle vulnérable. Plus les textes sont précis et accessibles, plus la justice est équitable et plus la confiance entre locataires et propriétaires peut être maintenue.

Bail de logement (Annexe 5)

1. Section D

Le projet prévoit d'ajouter une section afin d'indiquer si le locataire bénéficie d'un programme de subvention pour le paiement du loyer. Or, certaines subventions ne peuvent être confirmées ou octroyées au moment de la signature du bail. De plus, nous avons observé des cas où les subventions accordées n'étaient pas garanties dans le temps. Par ailleurs, certains nouveaux programmes relatifs aux services en RPA prévoient expressément que les subventions soient exclues du bail afin, notamment, de prévenir les abus financiers. L'insertion d'une section portant sur les subventions se trouve donc en contradiction avec ces programmes et crée une confusion quant à leur prise en compte dans le calcul du loyer.

Dans le même ordre d'idée, le Protecteur du citoyen a constaté des lacunes importantes dans la gestion des services achetés par les CISSS auprès de RPA. L'enquête a révélé des cas de surfacturation, un manque de suivi des ententes et l'absence d'outils de contrôle adéquats, menant à des abus. Ces constats mettent en lumière l'importance de maintenir une séparation claire entre le bail et les mécanismes de subvention ou d'achat de services, afin d'éviter toute confusion ou dérive financière¹.

Ce que nous proposons : Nous recommandons le retrait complet de cette section afin de respecter la logique des programmes de subvention actuellement en vigueur.

2. Section G

Le projet prévoit une section visant à préciser si les services offerts par le locateur et les conditions du bail demeurent inchangés. Les parties sont ensuite invitées à détailler les retraits ou ajouts de services en indiquant leurs coûts respectifs. Or, cette

¹ **Protecteur du citoyen**, *Rapport annuel 2024-2025*, Québec, Protecteur du citoyen, 2025, en ligne : https://console.vpaper.ca/protecteur-du-citoyen/rapport_annuel_2025/ (Consulté le 3 octobre 2025)

démarche peut s'avérer difficile à comprendre pour le locataire et peut facilement entraîner de la confusion.

Ce que nous proposons : Nous recommandons d'inscrire dans chacune des trois situations présentées à la section G, deux lignes distinctes : l'une pour le coût du loyer de base et l'autre pour les services.

3. Section H

Dans la pratique, de nombreux résidents âgés désignent un mandataire afin d'effectuer certaines démarches, notamment celles liées au renouvellement du bail. Toutefois, il n'est pas rare que, même lorsque le mandataire est officiellement désigné et connu de la résidence, les gestionnaires continuent d'acheminer la documentation relative au renouvellement directement au locataire.

Ce que nous proposons : Nous suggérons qu'une section spécifique soit prévue afin de permettre au locataire d'inscrire le nom de son mandataire, ainsi que les tâches qui lui sont confiées (par exemple : l'avis de renouvellement doit être remis à mon mandataire).

Formulaire obligatoire annexe 6 au bail

Partie 1

4. Respect du bail (encadrés informatifs)

Dans les encadrés de la partie 1 comme de la partie 2, les articles du Code civil du Québec (ou d'autres lois) auxquels les principes se réfèrent ne sont pas mentionnés, ce qui peut nuire à la compréhension.

Ce que nous proposons : Nous proposons que les références légales pertinentes soient systématiquement indiquées dans chacun des encadrés, afin d'assurer une meilleure information et de renforcer la protection des droits des locataires.

5. Respect du bail

Dans la rubrique « Respect du bail », l'extrait « ou dans un contrat distinct » devrait être retiré. En effet, certaines résidences privées pour aînés biffent l'annexe 6 (particulièrement la partie 2) et se réfèrent plutôt à une grille maison qu'elles assimilent à un contrat distinct. Ce procédé permet aux locataires de se soustraire à leur obligation de remplir l'annexe 6, en produisant un document qui ne respecte pas les droits des locataires.

À titre d'exemple, alors que la partie 2 est censée présenter les services librement choisis par le locataire, les grilles maison contraignent ces derniers à souscrire à certains services. Une telle pratique va à l'encontre du principe de libre choix et d'autonomie, pourtant affirmé dans l'encadré de la partie 2 : « Le locataire n'est tenu d'assumer le coût de ces services que s'il choisit de s'en prévaloir. » De plus, avant le détail des services, tant l'ancienne version que celle proposée précisent : « Cocher les services choisis. »

Par ailleurs, plusieurs résidences se tournent vers ces formulaires maison parce que la partie 2 de l'annexe 6 offre peu d'espace et ne prévoit pas l'éventail complet des services offerts. Toutefois, une problématique fréquemment soulevée est que

certaines services identiques sont désignés sous des appellations différentes, ce qui entraîne une double facturation pour un même service.

Ce que nous proposons : Nous proposons d'ajouter une partie 3 à l'annexe 6, spécifiquement dédiée à la continuité des services choisis par le locataire. Cette nouvelle partie comprendrait une liste de l'ensemble des services de santé qu'une résidence privée pour aînés peut offrir. Une telle modification permettrait de résoudre plusieurs problématiques : clarifier la distinction entre les parties 1 et 2 de l'annexe, limiter l'utilisation de formulaires maison non conformes aux droits des locataires, et éviter la présence de services nommés différemment mais facturés en double dans le bail.

6. Description détaillée du logement, des accessoires et des dépendances

Le libellé actuel : « description détaillée du logement, des accessoires, des dépendances et des services qui se rattachent à la personne même du locataire » est erroné. La partie 1 de l'annexe 6 ne concerne en aucun cas les services liés à la personne même du locataire. Ceux-ci sont prévus exclusivement à la partie 2. Cette confusion contribue à la problématique actuelle concernant la distinction entre les deux parties :

- la partie 1, qui doit être intégrée au bail et porter uniquement sur le logement, les accessoires et les dépendances;
- la partie 2, qui vise les services rattachés à la personne même du locataire, lesquels doivent être le reflet d'un choix libre et éclairé de celui-ci.

Ce que nous recommandons : Nous recommandons de maintenir le libellé actuel, soit : « *description détaillée du logement, des accessoires, des dépendances et des services autres que se rattachant à la personne même du locataire* ».

7. Les services obligatoires :

La formulation proposée : « *le locateur a l'obligation d'inclure certains services, accessoires ou dépendances* » est trop vague. Elle laisse aux résidences privées pour aînés une marge d'interprétation quant aux services qu'elles considèrent « obligatoires ». Cette imprécision ouvre la porte à des abus financiers et compromet le libre choix des locataires.

Ce que nous proposons : Une formulation, telle que : « Le locateur qui exploite une résidence privée pour aînés (RPA) a l'obligation d'inclure dans le bail les services suivants :

- **un service d'appel à l'aide permettant d'obtenir, en tout temps et rapidement, l'intervention d'une personne majeure présente dans la résidence et responsable d'intervenir en cas d'urgence ;**
- **une surveillance adéquate de la résidence ;**
- **des activités organisées de socialisation, d'animation ou de divertissement, adaptées au profil de la clientèle ;**
- **les dispositifs d'alerte de sécurité requis pour la clientèle à risque d'errance. »**

8. Meubles et appareils que le locataire ne peut apporter

Le projet prévoit l'ajout d'une section visant à énumérer les meubles et appareils que le locataire n'a pas le droit d'apporter dans son logement. Une telle mesure constitue une restriction disproportionnée au droit du locataire de disposer librement de son milieu de vie. Elle s'apparente à une ingérence injustifiée dans sa vie privée et contrevient aux principes protégés par la Charte des droits et libertés de la personne, notamment aux articles 5 et 6 qui consacrent respectivement le droit à la vie privée et le droit à la jouissance paisible des biens.

Ce que nous proposons : Nous proposons de supprimer entièrement cette section, afin de respecter les droits fondamentaux du locataire.

9. Type de résidence

Le projet prévoit de retirer la mention du type de résidence, actuellement incluse dans le bail. Or, il est essentiel pour le locataire de connaître cette information avant de signer, afin qu'il sache précisément dans quel type de résidence il s'engage.

Ce que nous proposons : Nous recommandons que la catégorie de la résidence, le numéro de certification ainsi que le numéro au registre des entreprises du Québec, soient inscrits dans le bail.

10. Description des lieux et services :

Le projet prévoit de retirer cette section. Or, la distinction entre chambre et logement est essentielle pour l'application de l'article 1942 C.c.Q., puisque les délais de renouvellement diffèrent selon le cas. En pratique, cette distinction n'est pas toujours évidente. L'indiquer clairement dans le bail contribue à prévenir les confusions et d'éventuels litiges.

Ce que nous proposons : Nous recommandons de maintenir la description des lieux dans la partie 1 de l'annexe 6, afin de préserver la clarté nécessaire pour l'application des dispositions du Code civil.

De plus, plusieurs éléments importants ont été retirés, notamment les barres d'appui, le chauffage, la climatisation et les services de télécommunication. Or, ces équipements et services touchent directement la sécurité, le confort et la qualité de vie des locataires. Leur omission du bail a pour effet d'affaiblir l'obligation du locateur de les maintenir en bon état de fonctionnement, alors qu'ils constituent des conditions essentielles d'habitabilité.

Nous recommandons de maintenir la description des lieux dans la partie 1 de l'annexe 6, et d'y conserver la mention explicite des équipements et services tels que les barres d'appui, le chauffage, la climatisation et les services de télécommunication. Ces précisions sont nécessaires afin de garantir aux locataires la stabilité tout en encadrant clairement les obligations du locateur.

11. Services de loisirs

Le projet prévoit de retirer la description des lieux où se tiennent les activités de loisirs. Une telle modification permettrait au locateur de modifier ou d'éliminer ces lieux à sa discrétion. Elle aurait également pour effet de dégager le locateur de sa responsabilité de fournir ou de maintenir les activités de loisirs associées à ces espaces, puisque ceux-ci ne figureraient plus dans l'annexe. De plus, le projet propose aussi le retrait des activités religieuses. L'engagement du locateur se trouve donc, affaibli, puisqu'il conserve la latitude de décider seul de la continuité ou de la suppression de ce service. Quant aux résidents qui ont signé un bail, notamment pour l'obtention de ces services, ils seraient réduits à accepter cette perte de services ou à quitter la résidence.

Ce que nous proposons : Nous recommandons de maintenir dans le bail la description des lieux destinés aux activités de loisirs, ainsi que la mention explicite des activités religieuses. Cette précision permet de confirmer l'engagement du locateur à fournir et à maintenir ces services tout au long du bail, évitant ainsi que leur présence ou leur continuité ne repose uniquement sur sa discrétion.

Partie 2

12. Services qui se rattachent à la personne même du locataire

Le troisième paragraphe stipule que lorsqu'un service ne peut être rendu par la résidence, le locataire et le locateur peuvent convenir d'une alternative de remboursement. Ce libellé a pour effet d'exonérer le locateur de sa responsabilité et peut placer le locataire dans une situation où il se sent contraint d'accepter une alternative, plutôt que d'exiger le remboursement auquel il a droit. En effet, les conseillères du CAAP constate régulièrement les résultats d'ententes signées sans consentement valable, car guidées par la crainte, la mésinformation, et même, le dol.

Ce que nous proposons : Nous recommandons de modifier le libellé afin de préciser que le locataire conserve en tout temps le droit d'exiger le remboursement prévu, et que toute entente sur une alternative doit être faite de manière libre et

éclairée, sans pression. Le texte devrait indiquer clairement que l'option de remboursement demeure le principe de base et que l'alternative ne peut être retenue qu'avec le consentement explicite du locataire.

13. Frais pour la deuxième personne :

Le projet propose l'ajout d'un montant lié à la présence d'une deuxième personne (conjoint ou colocataire) dans la catégorie des services domestiques. Or, ce type de frais n'est pas justifié. Concernant la buanderie, la tâche du personnel demeure la même qu'il s'agisse d'une ou de deux personnes. Quant à l'entretien ménager, la superficie du logement reste identique, peu importe le nombre d'occupants. Dans les deux cas, l'augmentation du nombre de résidents ne génère donc pas de charge additionnelle qui pourrait justifier l'imposition de frais supplémentaires.

Ainsi, ces frais apparaissent injustifiés. Par ailleurs, un parallèle peut être établi avec l'article 1900 du C.c.Q., dont le principe va à l'encontre de l'imposition de frais supplémentaires pour une personne additionnelle si la superficie ne le justifie pas.

Ce que nous proposons : Nous proposons que des frais additionnels pour une deuxième personne puissent être prévus uniquement dans les catégories suivantes :

- **Services de repas ;**
- **Services d'assistance personnelle ;**
- **Soins infirmiers ;**
- **Autres services offerts.**

La catégorie des services d'aide domestique devrait, pour sa part, être expressément exclue, puisque la présence d'une deuxième personne n'entraîne aucune charge supplémentaire.

14. Horaire des repas :

Le projet propose de retirer l'horaire des repas. Le locateur pourrait ainsi modifier cet horaire à sa guise, sans engagement de stabilité, ce qui crée une insécurité pour les résidents qui dépendent de cette régularité dans leur quotidien.

Ce que nous proposons : Nous recommandons de maintenir l'obligation d'inscrire l'horaire des repas dans le bail. Cette information limite la possibilité pour le locateur d'ajuster unilatéralement les repas selon ses besoins organisationnels, plutôt que selon ceux des résidents.

15. Catégorie distribution des médicaments

La distribution des médicaments est actuellement classée dans la catégorie services d'entretien. Elle devrait plutôt être inscrite dans la section des services d'assistance personnelle.

Ce que nous proposons : Nous recommandons de déplacer la distribution de médicaments vers la section services d'assistance personnelle, afin d'assurer une classification cohérente.

16. Le retrait des services

Le projet permet que certains services liés directement à la personne du locataire puissent être utilisés de manière temporaire. Bien que cette proposition soit positive, aucun espace n'est prévu dans le formulaire pour inscrire clairement le caractère temporaire du service. Cette omission crée une zone d'ambiguïté qui pourrait entraîner des malentendus ou des litiges, notamment quant à la durée et aux conditions de prestation du service. De plus, il devrait être précisé que le retrait ou la suspension de ces services ne peut se faire qu'à la demande expresse du locataire. À défaut, un locateur pourrait interpréter cette disposition comme une permission de retirer unilatéralement des services en cours de bail.

Ce que nous proposons : Nous recommandons que le formulaire comporte une partie spécifique permettant de préciser :

- **Le caractère temporaire du service ;**
- **La durée prévue de ce service ;**
- **Que le retrait ou la suspension d'un service lié directement à la personne du locataire ne peut se faire qu'à la demande expresse du locataire ;**

Cette section pourrait être intégrée à la troisième partie de l'annexe proposée au point 5. Sous chaque service, un espace distinct pourrait être prévu pour identifier ceux à caractère temporaire. Une telle réorganisation assurerait une distinction plus claire de ces services et offrirait un cadre adéquat pour consigner les informations pertinentes.

Projet de règlement modifiant le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*

Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01, a. 108, 1er al., par. 3° et 6°). Code civil du Québec (Code civil, a. 1953, 1er al.

Nos fils conducteurs : équilibre entre équité économique et protection sociale

Les résidents des résidences privées pour aînés (RPA) constituent une population particulièrement vulnérable sur le plan économique et social. Le logement qu'ils occupent n'est pas seulement un toit : il représente un cadre de vie, un milieu de soins, et souvent le dernier lieu de stabilité et de dignité dans le parcours du vieillissement. C'est pourquoi toute modification du *Règlement sur les critères de fixation de loyer* revêt pour eux une portée immédiate et concrète.

Or, le projet de règlement actuellement soumis à consultation, bien qu'il vise à actualiser les paramètres de calcul pour tenir compte des coûts réels d'exploitation, soulève des inquiétudes légitimes. Plusieurs mémoires déposés en consultation publique, notamment ceux d'organismes de défense des droits des aînés, d'associations de locataires et de groupes communautaires mettent en garde contre les effets cumulatifs des hausses potentielles qu'il pourrait entraîner, particulièrement dans les RPA où les loyers incluent déjà une part importante de services essentiels au maintien de la santé des locataires.

Dans ce contexte, il importe que le gouvernement tienne compte de la capacité réelle de payer des personnes âgées, de la transparence et de la clarté des calculs proposés, et de la nécessité d'assurer un contrôle effectif des augmentations, afin d'éviter que le droit au logement ne devienne, pour ces citoyens déjà fragilisés, un privilège menacé.

Face à la hausse soutenue des loyers et à l'absence d'un encadrement efficace, de nombreux aînés n'auront tout simplement plus les moyens de demeurer en résidence privée pour aînés. En 2022, la médiane du revenu individuel après impôt des

personnes de 65 ans et plus au Québec était de 30 900\$, ce qui signifie que la moitié de ces personnes disposait d'un revenu inférieur à ce montant². Une part importante de ce revenu est déjà consacrée au logement et aux services essentiels, ce qui laisse peu de marge pour absorber des augmentations de loyer. Par ailleurs, les générations suivant les baby-boomers, comme la génération X, disposent de moins de ressources financières en raison de parcours de vie plus instables. Ainsi, les futurs aînés auront encore plus de difficulté à assumer le coût d'une RPA.

À terme, cette dérive tarifaire risque non seulement d'exclure les aînés les plus vulnérables, mais aussi de fragiliser le modèle même des RPA : faute de locataires capables d'en assumer les coûts, les résidences pourraient éprouver des difficultés à maintenir leur taux d'occupation et leur viabilité économique.

L'analyse et les recommandations qui suivent s'inscrivent donc dans une démarche de vigilance et de solidarité envers les résidents en RPA, et afin que ce qui se veut un instrument d'équité dans le contrôle des loyers ne se fasse pas au détriment de ceux qu'elle devrait protéger.

² Statistique Québec. "Revenu médian des personnes de 65 ans et plus." *Statistique Québec*, <https://statistique.quebec.ca/vitrine/vieillesse/themes/conditions-vie-materielles/revenu-median> (Consulté le 9 octobre 2025).

1. L'indexation à l'inflation

Le nouveau mécanisme introduit une indexation directement liée à l'inflation (IPC) calculée à partir des trois dernières années. Une telle indexation aurait pour effet d'aligner les loyers sur les années les plus inflationnistes, comme 2021 à 2023, où la hausse moyenne dépassait les 4 %. Cela se traduirait par une hausse accélérée des loyers, sans considération pour la stagnation relative des revenus provenant de sources publiques comme la Sécurité de la vieillesse, le Supplément de revenu garanti (SRG) ou le Régime de rentes du Québec (RRQ), soit les sources de revenus des aînés. Ce mode de calcul pénalise particulièrement les personnes à revenu fixe en accentuant leur vulnérabilité face à l'augmentation du coût de la vie.

Ce que nous proposons: Une méthode basée sur la valeur centrale des dix dernières années, offrant ainsi un cadre de calcul plus stable et moins sensible aux fluctuations exceptionnelles. Cette approche permet d'atténuer les variations extrêmes, tant à la hausse qu'à la baisse, tout en respectant les tendances économiques de fond.

2. La définition des « dépenses d'immobilisation » est élargie avec la proposition d'une annexe établissant une liste des travaux visés

La définition se rapportant aux dépenses d'immobilisation est trop permissive et prévoit une période d'amortissement beaucoup trop restreinte. Elle permet d'incorporer plus facilement les dépenses et les coûts de travaux dans le calcul et fait porter aux locataires l'intégralité des coûts liés aux travaux d'immobilisation, alors que ceux-ci devraient être assumés par les propriétaires. Il devient donc profitable aux exploitants des RPA d'effectuer des travaux potentiellement non essentiels afin de justifier des hausses de loyer. Les locataires, à leur tour, pourraient alors payer pour des investissements qui profitent plus au capital des propriétaires sans contrôle ou proportionnalité claire et qui n'améliorent nécessairement pas leur confort ou leur sécurité.

De plus, la majorité des résidences produisent une information financière difficile à interpréter pour les résidents. Les aînés et leurs aidants, souvent peu familiers avec

ces mécanismes, n'ont pas les outils ni les documents nécessaires pour comprendre ou vérifier les montants réclamés, ce qui limite leur possibilité réelle de contestation devant le Tribunal administratif du logement.

En dernier lieu, nous constatons que le projet de règlement ne prévoit aucune disposition permettant une réduction du loyer une fois la période d'amortissement de 20 ans écoulée. Ce mécanisme perpétue ainsi les augmentations, même lorsque les travaux ont déjà été entièrement payés par les locataires. L'augmentation constante du nombre de demandes de fixation portées devant le Tribunal illustre d'ailleurs que la seule bonne foi des propriétaires ne peut suffire à assurer une autorégulation efficace du marché.

Ce que nous proposons: Bien que les dépenses d'immobilisation relèvent du droit de gestion du locateur, nous réitérons qu'il serait impératif d'établir un plafond maximal d'augmentation, de prolonger la durée d'amortissement et de réduire le pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation. Ces mesures serviront à assurer une répartition plus juste et durable des coûts afin d'éviter des hausses excessives ou injustifiées, de même que des dépenses d'immobilisation superflues.

Par ailleurs, nous proposons que tout locateur qui impose une augmentation supérieure à ce plafond soit tenu d'en démontrer la nécessité devant le Tribunal administratif du logement.

Nous soulignons que cette proposition vient renforcer la recommandation déjà formulée par le Protecteur du citoyen dans son rapport spécial de 2016 intitulé *Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle*³. Ce dernier avait invoqué que le Règlement sur les critères de fixation de loyer devrait être modifié afin d'interdire aux propriétaires de RPA d'exiger

³ PROTECTEUR DU CITOYEN, *Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle*, 16 juin 2016, note 5, p. 27.

des hausses de loyers supérieures aux taux suggérés par le TAL, lorsque ces taux reflètent l'accroissement réel des coûts d'exploitation.

Il convient également de noter les impacts positifs que pourraient engendrer l'application de cette disposition: alors que son application responsabilisera davantage les propriétaires, elle accordera plus de pouvoir aux locataires, qui dans la plupart des cas, n'exercent pas leur droit de refus par crainte de représailles. Il en résulterait conséquemment pour le TAL une baisse substantielle du volume de recours en fixation de loyers.

3. Catégorie « Nouvelles dépenses découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance » (article 2)

Cette modification introduit un risque important de triple facturation pour les locataires :

Premièrement, le coût du service serait établi sur la base d'une estimation de facturation anticipée, c'est-à-dire avant même que la dépense réelle ne soit engagée. Cette estimation demeure incertaine, sujette à modification, voire à annulation.

Deuxièmement, les coûts d'implantation de ce nouveau service seraient par la suite intégrés aux dépenses d'immobilisation de l'année suivante, ce qui entraînerait une seconde charge financière pour les locataires.

Troisièmement, chaque résident qui souscrit individuellement à ce service verrait un montant additionnel inscrit à l'annexe 6 de son bail, lequel serait alors facturé mensuellement à travers le loyer.

Ainsi, une même dépense pourrait être comptabilisée à trois reprises sous des formes différentes, ce qui crée une double ou triple récupération injustifiée au détriment des locataires.

Ce que nous proposons: Nous recommandons la suppression de cette catégorie et que les coûts soient uniquement ajoutés aux dépenses d'immobilisation l'année suivante.

4. Simulateur de calcul

L'outil de calcul proposé pour l'application du nouveau règlement de fixation semble comporter certains doublons dans les dépenses. D'après l'encadré informatif, la section intitulée "Réparations ou améliorations majeures" est spécifiquement destinée à consigner les dépenses suivantes : « [...] *Il peut s'agir de travaux visant à réparer ou modifier les principaux éléments de la structure de l'immeuble (p. ex. : toit, tuyauterie, système de chauffage, isolation, fenestration), de travaux de rénovation (p. ex. : menuiserie, armoires) dans les logements ou les espaces communs, ou encore d'installations supplémentaires (p. ex. : stationnement, piscine).* [...] »

Ce que nous proposons : Les dépenses liées aux rénovations et effectuées dans des logements spécifiques ne devraient pas être incluses dans cette section. Elles gagneraient à être consignées dans une rubrique distincte, propre à chaque logement concerné. En effet, ces coûts sont associés à un logement particulier et non à l'ensemble des unités. De plus, leur nature et leur montant varient d'un logement à l'autre.

Concernant la section intitulée « Nouvelles dépenses découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance ». Selon l'encadré informatif, la section doit inclure les dépenses suivantes : « [...] *C'est le cas, par exemple, lorsque la mise en place d'un service occasionne des dépenses de fonctionnement que vous n'aviez pas à assumer précédemment, ou encore lorsque vous devez rémunérer du personnel pour offrir un nouveau service aux locataires. Vous devez estimer le coût de ces nouvelles dépenses pour une année complète.* »

Ce que nous proposons : Le retrait complet de cette section, puisque les dépenses liées aux travaux de rénovation et/ou de réparation sont déjà déclarées dans la section précédente, intitulée « Réparations ou améliorations majeures ». Par ailleurs, les coûts de fonctionnement et la rémunération du personnel sont déjà intégrés dans le tarif du service, lequel est directement facturé aux

locataires qui choisissent d'en bénéficier. Il n'est donc pas justifié de les comptabiliser une seconde fois.

5. Calcul des frais de services rattachées à la personne même du locataire

Le projet de règlement introduit une modification significative dans la méthode de calcul des hausses de loyer, en remplaçant les indices d'inflation spécifiques à chaque catégorie de dépenses (par exemple, les coûts d'entretien, de gestion ou d'énergie) par un indice d'inflation global.

Nous soulevons une objection majeure concernant la modification de traitement des frais de services à la personne dans le cadre de la réforme proposée.

D'une part, en intégrant les services à la personne dans une méthode de calcul fondée sur l'IPC des soins de santé (une composante historiquement plus élevée que l'IPC général) calculée sur une moyenne de trois ans et applicable à tous les logements, le projet entraînera une hausse significative des coûts pour les locataires âgés. D'autre part, cette uniformisation du calcul risque de ne pas tenir compte des coûts réels d'exploitation des services offerts en RPA, ce qui pourrait se traduire par un transfert injuste de hausses de loyer et peu transparentes vers les locataires, sans que ceux-ci disposent d'une justification claire des dépenses qui leur sont imposées.

D'autres impacts préoccupants de la nouvelle méthode de calcul des frais :

- **Pression financière sur une clientèle vulnérable:** les aînés, particulièrement ceux à faible revenu, disposent de marges de manœuvre financière réduites.
- **Absence de balises claires:** la réforme ne prévoit pas de mécanisme de contrôle pour les frais de services. Cela ouvre la porte à des augmentations importantes sans encadrement. Les locataires se retrouveront alors sans véritable moyen de protection.

De plus, en traitant les frais de services à la personne de la même manière que les autres dépenses locatives, le projet de règlement ignore que ces services sont des

coûts directement liés à l'état de santé, à la perte d'autonomie et à la fragilité des personnes âgées. D'ailleurs, le protecteur du citoyen⁴, dans sa lettre à la ministre datée du 30 mai 2025, souligne que les particularités des RPA doivent être reconnues dans la fixation des loyers afin de protéger les droits des résidents.

Ce que nous proposons:

- **Mettre en place un mécanisme de contrôle ou de plafonnement pour les hausses de ces frais, basé sur des critères objectifs (ex. : coûts réels, hausse des salaires du personnel soignant, standards de qualité des soins, subventions salariales versées par le CISSS). Cela permettrait de prévenir les abus et de limiter l'impact financier sur les aînés.**
- **Imposer une obligation de transparence. Rappelons encore que les propriétaires de résidence qui offrent des services doivent obligatoirement remplir l'annexe 6 du formulaire de bail. Dans la partie 2, qui énumère les services liés à la personne du locataire, ils doivent également indiquer le coût précis de chacun des services.**

Nous martelons que ces exigences doivent être respectées car les locataires et leurs aidants doivent pouvoir comprendre les services offerts, leur coût réel, ainsi que les motifs de toute hausse.

Or, plus ces informations sont noyées dans des moyennes ou des regroupements globaux, moins elles demeurent claires, et moins elles atteignent les objectifs de transparence que les modifications proposées par le règlement devraient permettre d'atteindre.

De surcroît, aucune méthode de fixation ou de calcul ne saurait être efficace si elle repose sur des données incomplètes ou erronées. La fiabilité

⁴Protecteur du citoyen, Lettre à la ministre responsable de l'Habitation concernant le projet de règlement sur les critères de fixation de loyer, 30 mai 2025, en ligne : [Lettre d'intervention au sujet du projet de Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer](#) (Consulté le 8 octobre 2025)

des informations déclarées constitue la base même d'un mécanisme de fixation crédible et équitable.

Une surveillance accrue des directions de certification représenterait un premier pas concret pour prévenir les abus et limiter les litiges auxquels ces situations conduisent trop souvent. Ces organismes pourraient de surcroît profiter de la collaboration des CAAP pour leur transmettre les informations dont elles ont besoin et pour arrimer leur mandat respectif.

6. L'exclusion des pourcentages négatifs dans le calcul des ajustements des taxes (municipales et scolaires) et d'assurance

L'article 2 du projet de règlement mentionne que « Toute variation visée au premier alinéa est exprimée en pourcentage positif ou négatif. Si le pourcentage est positif, le tribunal en soustrait la valeur absolue du pourcentage visé au premier alinéa de l'article 3.1, sans égard au troisième alinéa de cet article. Si le résultat de cette soustraction est un pourcentage négatif, il est réputé égal à zéro. » Or, cette formulation manque de clarté.

Actuellement, lorsque les taxes foncières municipales, les taxes scolaires ou les primes d'assurance augmentent par rapport à l'année précédente, cette hausse est intégrée dans le calcul du loyer, ce qui entraîne une augmentation pour le locataire. Toutefois, le projet prévoit que lorsque ces mêmes charges diminuent, la baisse ne serait pas prise en compte dans le calcul. Cette asymétrie crée une situation injuste : le locataire assume les hausses, mais ne bénéficie pas des baisses. Cela pénalise particulièrement les personnes âgées vivant en RPA, qui voient leur loyer augmenter même lorsque les coûts réels du propriétaire diminuent.

Ce que nous proposons: Maintenir la pondération actuellement en vigueur pour les taxes et les assurances, afin que les diminutions soient également considérées dans le calcul du loyer. Ainsi, une baisse de ces charges pourrait contribuer à réduire ou à limiter une augmentation de loyer, plutôt que d'être complètement ignorée.

7. Transparence et clarté d'informations aux locataires aînés

Il semble important de ne pas confondre simplification avec omission. Pour les aînés, une information complète, expliquée avec clarté, et le plus détaillé possible facilite davantage la compréhension qu'une version abrégée.

Ce que nous proposons: Dans une annexe appropriée, nous recommandons que les définitions des types de dépenses incluses dans chaque composante du calcul soient clairement détaillées afin de faciliter la compréhension des aînés. Nous proposons également qu'un sommaire lisible, rédigé en langage simple, soit fourni afin d'assurer une meilleure accessibilité à l'information pour les locataires aînés.

L'annexe actuellement jointe à l'outil de calcul (« feuillet explicatif ») n'est pas accessible pour les locataires et ne répond donc pas aux exigences proposées.

8. Les soutiens financiers reçus par les RPA

Les résidences privées pour aînés bénéficient déjà de plusieurs formes de soutien financier ou organisationnel, notamment : les programmes d'aide à l'installation de gicleurs, les programmes de transition salariale pour le personnel soignant, les mesures visant à atténuer la hausse des frais d'assurance, ainsi que les ententes d'achat de services conclues avec les CISSS. Or, ces éléments ne sont ni clairement identifiés dans l'outil de calcul actuel, ni pris en compte dans le projet de règlement, ce qui nuit à la transparence et à une évaluation juste des coûts réels.

Ce que nous proposons : Prévoir des cases spécifiques afin d'identifier clairement :

- **Les programmes d'aide gouvernementale destinés aux RPA ;**
- **Les subventions salariales versées par les CISSS ;**
- **Les ententes de services conclues avec les CISSS.**

Nous proposons également que ces informations soient accompagnées d'une obligation de fournir la preuve des montants associés.

Conclusion

Les projets de règlement actuellement à l'étude auront un impact réel sur la vie de nombreuses personnes âgées vivant en résidence privée. Les remaniements proposés entraîneront des conséquences concrètes sur la qualité de vie et la sécurité financière des locataires en résidences privées pour aînés.

Il apparaît donc essentiel de souligner que les projets de règlement ne doivent pas être envisagés uniquement sous l'angle administratif ou économique, mais également sous celui de la protection sociale et juridique des personnes âgées.

Les constats formulés par le CAAP Montérégie s'appuient sur des accompagnements réalisés quotidiennement auprès de personnes qui, souvent, peinent à faire valoir leurs droits. Les recommandations proposées visent donc à préserver un équilibre entre le droit de gestion des exploitants et la nécessaire protection des droits des locataires en RPA.

Le CAAP Montérégie réitère l'importance de garantir :

- La clarté et la cohérence des formulaires de bail, afin d'assurer une compréhension juste et uniforme des obligations de chacun ;
- L'équilibre entre équité économique et protection sociale dans la fixation des loyers, pour prévenir les abus financiers et les hausses disproportionnées.

Par ailleurs, lors de l'élaboration de projets de règlement ayant une incidence directement sur les locataires en RPA, il serait pertinent d'impliquer les organismes présents sur le terrain, tels que les centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP), qui connaissent concrètement les réalités et enjeux vécus par ces personnes.

Finalement, nous croyons que ces réformes doivent renforcer, et non affaiblir, la protection des aînés. En misant sur la clarté, la transparence, nous pouvons nous assurer que ces changements contribueront à un meilleur équilibre entre les droits des locataires et les besoins des exploitants, au bénéfice de tous.