

Projet de Loi 22 : Résiliation du bail d'un logement

L'Assemblée nationale a procédé le 29 novembre 2011 à l'adoption du projet de loi no 22. Ce projet de loi est entré en vigueur dès sa sanction. Il s'agit selon les dires de la ministre Marguerite Blais « d'une mesure importante qui améliorera concrètement les conditions de vie des aînés, de leurs proches et de toutes les personnes touchées par ce projet de loi ».

Une loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement, notamment pour les aînés qui se voient dans l'obligation de quitter leur logement avant l'expiration de leur bail. Cette loi réduit notamment le délai d'avis de résiliation de bail d'un logement. **Le délai est réduit de trois mois à deux mois.**

Cette loi vise plus précisément les cas suivants :

- la personne aînée, locataire, qui est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé, ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services;
- le locataire qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap;
- le locataire qui se voit attribuer un logement à loyer modique ou qui est, à la suite d'une décision du tribunal, relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins;
- dans les cas où la sécurité du locataire ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel;
- et finalement, le locataire qui décède.

Le projet de loi, permet :

- de réduire le délai de l'avis de résiliation au locateur en le faisant passer de trois mois à deux mois. Si, dans l'intervalle, le logement est reloué, le locataire n'aura pas à assumer le coût du logement;
- d'exclure du coût du loyer, pour le locataire qui quitte son logement par obligation ou qui décède, les frais relatifs aux services fournis à la personne même par le locateur. Le locataire ou la succession cessera ainsi immédiatement de payer ces frais lorsque le locataire quitte son logement ou en cas de décès;
- d'ajouter un motif qui permettra la résiliation du bail en raison de l'état de santé de la personne aînée, lorsque celle-ci doit déménager pour assurer sa santé et sa sécurité. La résiliation du bail deviendra possible si la personne est admise de façon permanente dans un lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts des soins infirmiers ou des services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé;
- que pour que la résiliation puisse prendre effet, l'avis au locateur doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée et, lorsqu'il s'agit d'un aîné, d'un certificat d'une personne autorisée assurant que les conditions nécessitant son admission dans un tel lieu d'hébergement sont remplies;
- que les nouveaux baux ainsi que ceux qui seront reconduits après la date de sanction de la présente loi devront indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire de bail, la partie du loyer afférente au coût de chacun des services qui se rattachent à la personne même du locataire.

Informations supplémentaires sur le projet de Loi 22

Qui peut résilier le bail?

Seule la personne signataire du bail, soit le locataire, peut demander la résiliation du bail, et, dans le cas du locataire décédé, ses héritiers ou sa succession. Les personnes qui partagent le logement avec le locataire peuvent quitter le logement sans avoir à faire une telle demande.

Que doit faire le locataire pour obtenir la résiliation de son bail?

Pour obtenir la résiliation de son bail, le locataire doit faire parvenir au locateur les documents suivants :

- un avis de résiliation de bail mentionnant la cause de la résiliation ainsi que la date de départ;
- une attestation de l'autorité concernée et, lorsqu'il s'agit d'un aîné, un certificat d'une personne autorisée assurant que les conditions qui nécessitent son admission dans un lieu d'hébergement sont remplies.

Ai-je droit à une déduction si je dois résilier mon bail pour aller dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD)?

Les personnes aînées à faible revenu peuvent bénéficier d'une déduction lorsqu'elles sont admises dans un CHSLD et qu'elles doivent assumer à la fois les frais d'un logement vacant et leurs frais d'hébergement. Lors du processus d'admission, un ou une professionnel(le) peut fournir toute l'information.

Depuis le 1^{er} juillet 2011, cette déduction est passée de 325 \$ à 650 \$ par mois pour une période maximale de deux mois, compte tenu des récentes modifications à la loi, soit la période durant laquelle deux loyers pourraient devoir être assumés par la personne aînée. C'est le ministère de la Santé et des Services sociaux qui, par l'entremise de la Régie de l'assurance maladie, applique cette déduction dans le calcul de la contribution pour l'hébergement en CHSLD.

Préparé par la [Table de concertation des aînés de Chaudière-Appalaches](#), ce document regroupe des informations récentes tirées de textes publiés sur les sites Web du Ministère de la Famille et des Aînés et de la Régie du logement.

Des renseignements additionnels sur le sujet sont également disponibles sur les sites Web suivants:

www.mfa.gouv.qc.ca

www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Resume-loi22_Web.pdf

Votre collaboration serait appréciée pour transmettre ces informations à vos membres et aux organisations qui interviennent en faveur des aînés.

Document préparé par Maurice Boulet, 1^{er} vice-président
[Conférence des Tables régionales de concertation des aînés du Québec](#)

Le 12 avril 2012