

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

Marie Annik GRÉGOIRE
et Sophie GRATTON

Résumé

Alors que l'industrie des résidences privées pour personnes âgées est en pleine expansion et que le vieillissement de la population ne peut qu'alimenter cette tendance, le droit québécois ne régit pas expressément les baux utilisés par cette industrie. Afin de savoir si le droit québécois, et plus particulièrement le *Code civil du Québec*, devait protéger plus spécifiquement les personnes âgées locataires en résidences privées, les auteures ont procédé à l'étude empirique de baux provenant de diverses résidences situées dans plusieurs villes du Québec.

En analysant les résultats, qui regroupent plus de 19 000 unités de logement, les auteures ont noté une tendance lourde au sein de cette industrie à bafouer, à divers degrés, les droits des locataires. Elles concluent qu'un encadrement législatif plus adapté à cette clientèle vulnérable paraît s'imposer puisque tous les baux qu'elles ont examinés comportaient une ou plusieurs clauses contrevenant aux règles pourtant impératives du *Code civil du Québec* en matière de louage résidentiel. Le présent texte présente donc les résultats détaillés de cette étude ainsi que des suggestions de modifications législatives et de contrôle afin d'assurer une meilleure protection des personnes âgées vulnérables locataires dans une résidence pour aînés.

Ce texte présente les résultats de l'étude à tous les stades de la vie contractuelle, soit la formation du bail, l'exécution du bail, ce qui dans le cas de l'étude se traduit par les conditions de vie au sein de la résidence, et finalement, l'extinction du bail, notamment en cas de décès du locataire ou le déménagement de celui-ci vers une ressource plus appropriée, le plus souvent un CHSLD. Il permet de démontrer à quel point les règles générales du *Code civil du Québec* en matière résidentielle semblent mal adaptées aux personnes âgées et qu'un contrôle supplémentaire apparaît nécessaire et ce, à toutes les étapes du processus contractuel.

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

Marie Annik GRÉGOIRE*
et Sophie GRATTON

INTRODUCTION	477
MÉTHODOLOGIE	481
ANALYSE DES BAUX EN RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES.	484
1. LA FORMATION DU CONTRAT.	484
1.1 L'utilisation du formulaire obligatoire	484
1.2 Le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois (annexe G du formulaire obligatoire)	484
1.3 Dépôts de toutes sortes	485
1.4 Coût du loyer	485
1.5 Bail conditionnel à l'examen médical du locataire	486
2. L'EXÉCUTION DU CONTRAT.	487

* Professeure et avocate, Faculté de droit, Université de Montréal et Sophie Gratton, Ph.D., candidate au Barreau. Les recherches de cette étude ont, en partie, été financées par la Bourse Bordner, Ladner, Gervais.

2.1	La prise de possession du logement	487
2.2	La vie au sein de la résidence.	488
2.2.1	Les clauses contrevenant aux dispositions impératives en matière de louage résidentiel	488
a)	Les frais de toutes sortes	490
b)	Clauses d'exonération de responsabilité du locateur ou d'imputation de responsabilité au locataire.	491
c)	Les modifications unilatérales au bail et au règlement de la résidence	492
2.2.2	Les clauses contrevenant à la Charte des droits et libertés de la personne	492
a)	Entrée par le locateur ou ses représentants dans le logement	492
b)	Droit de visites, de sorties et de repas.	494
c)	Le mode de vie	496
d)	La question particulière des animaux de compagnie.	496
3.	L'EXTINCTION DU BAIL	499
3.1	Les clauses de résiliation unilatérale du bail par le locateur.	499
3.2	Les dispositions relatives au décès ou au déménagement de la personne âgée	500
	CONCLUSION	503
	ANNEXE – Tableau des résultats	508

INTRODUCTION

La population québécoise vieillit. En 2007, le Conseil des aînés¹ prévoyait que le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus au Québec dépasserait le cap du 1,2 million en 2011. Quant à lui, le gouvernement du Québec prévoit que ce nombre sera de plus de 2 millions de personnes en 2030². Par ailleurs, au sein même de ce bassin de population, la moyenne d'âge ne cesse d'augmenter. Certaines prévisions statistiques permettent d'estimer qu'en 2036³ les plus de 75 ans formeront plus de 12% de la population québécoise totale⁴. Or, on observe une augmentation de la fréquence de problèmes de santé causant une perte d'autonomie dans cette tranche de la population⁵ et par conséquent, une augmentation des besoins d'assistance et de soins.

Le gouvernement du Québec prône une politique de maintien à domicile aussi longtemps que possible pour les personnes âgées⁶. Dans son plan d'action 2005-2010 sur les services aux aînés en situation de perte d'autonomie, le gouvernement du Québec explique comment il compte « repositionner » l'hébergement en CHSLD (Centre d'hébergement et de soins de longue durée)

1. CONSEIL DES AÎNÉS, *La réalité des aînés québécois*, 2007, p. 15, en ligne : <http://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/CDA_aines3.pdf> (site consulté le 11 juillet 2011).
2. GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, MINISTÈRE DES FINANCES, *Stratégie du gouvernement, Un milieu de vie amélioré, une participation encouragée*, Budget 2007-2008, vol. 1, février 2007, p. 4, en ligne : <<http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2007-2008/fr/pdf/Aines.pdf>> (site consulté le 5 juillet 2011).
3. Denise BOULET, « La protection due à l'ascendant âgé, une obligation à sens unique ? », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, vol. 219, *Famille et protection*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 333, p. 339-340. Elle se réfère pour obtenir cette statistique à un rapport ministériel : GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX, *Bien vivre avec son âge, Revue de littérature sur la promotion de la santé des personnes âgées*, Québec, Publications du Québec, 1999, p. 36-37. Chantale LEFEBVRE, *Un portrait de la santé des Québécois de 65 ans et plus*, Institut national de la santé publique du Québec, Québec, Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2003. Voir au même effet, Michèle CHARPENTIER, *Priver ou privatiser la vieillesse ? Entre le domicile à tout prix et le placement à aucun prix*, Ste-Foy, Presses de l'Université Laval, 2002, p. 56.
4. CONSEIL DES AÎNÉS, préc., note 1.
5. *Ibid.*, p. 16.
6. GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DU QUÉBEC, *Pour faire les bons choix. Chez soi : le premier choix. La politique de soutien à domicile*, Québec, Publications du Québec, 2003, p. 5.

afin de n'offrir ce service qu'aux seules personnes qui « en ont le plus besoin sur le plan clinique »⁷. Cette décision se traduit concrètement par un gel des places en CHSLD et une hausse des critères d'admissibilité afin de favoriser un hébergement hors du secteur public⁸. Elle a d'ailleurs été critiquée par la Curatrice publique du Québec puisqu'ainsi, le gouvernement n'assurerait 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 privé. Ainsi, les personnes admises en CHSLD sont de plus en plus âgées et requièrent plus d'heures de soin et d'assistance par jour qu'auparavant⁹ alors que les ressources y sont de plus en plus limitées. Par conséquent, un nombre grandissant d'aînés requérant des soins et de l'assistance sont hébergés dans le réseau de résidences privées en attente d'une place dans le réseau public¹⁰, place qu'ils n'obtiennent pas toujours.

Une étude réalisée au début des années 2000 démontrait que, déjà à cette époque, 75 % de la clientèle des résidences privées était âgée de 75 ans et plus¹¹. Or, selon des statistiques gouvernementales, 40 % des personnes de 75 ans et plus souffrent d'une incapacité physique ou mentale¹² et sont donc particulièrement vulnérables. On compte d'ailleurs parmi les facteurs de vulnérabilité de ces personnes âgées : le grand âge de celles-ci (plus de 75 ans), la perte d'autonomie fonctionnelle qui va en s'accroissant (incapacités physique et intellectuelle), leur isolement social (perte du conjoint, des membres de la famille, des amis) et une

7. GOUVERNEMENT DU 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, p. 35, en ligne : <<http://publications.msss.gouv.qc.ca/acrobat/f/documentation/2005/05-830-01.pdf>> (site consulté le 11 juillet 2011).
8. CURATEUR PUBLIC DU QUÉBEC, *Mémoire du Curateur public du Québec, Vieillesse et inaptitude, Consultation publique sur les conditions de vie des aînés*, 2007, p. 6, en ligne : <http://www.curateur.gouv.qc.ca/cura/publications/consult_pub_memoire.pdf> (site consulté le 11 juillet 2011).
9. M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 18.
10. 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 recherche soumis au Ministère de la Santé et des Services sociaux et Secrétariat aux Aînés, mai 2006, p. 10-11, en ligne : <http://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/AINES_parole_residents.pdf> (site consulté le 11 juillet 2011).
11. M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 138.
12. GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX, préc., note 7, p. 19.

grande précarité financière¹³, les empêchant même parfois d'avoir accès aux soins et services dont elles auraient besoin¹⁴.

Au plan juridique, la vulnérabilité spécifique aux personnes âgées en général est reconnue à l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*¹⁵ qui spécifie que cette population a droit à une protection particulière contre toute forme d'exploitation. Bien qu'elle ait longtemps été négligée, cette disposition de la Charte québécoise commence à se frayer un chemin parmi les juristes, notamment en jurisprudence. C'est ainsi qu'elle a permis à certains juges d'intervenir pour rééquilibrer certaines situations contractuelles nuisibles à une personne âgée¹⁶.

Pourtant, malgré cette reconnaissance expresse du caractère vulnérable des aînés, il existe très peu de dispositions législatives protégeant spécifiquement ces personnes dans leurs relations contractuelles comme locataires en résidences privées. Bien que la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*¹⁷ et le *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*¹⁸ fournissent un certain cadre pour la gestion des résidences pour personnes âgées, ils ne contiennent aucune disposition concernant spécifiquement les clauses des baux utilisés par ces résidences. De même, on ne trouve au *Code civil du Québec* qu'une seule disposition visant spécifiquement les aînés en tant que population locataire vulnérable, soit l'article 1974 C.c.Q.¹⁹. De même, il n'existe pas de formulaire obligatoire de bail distinct pour les résidences privées pour personnes âgées. Par contre, une annexe obligatoire doit être jointe au bail des résidences lorsque celles-ci offrent certains services. Cette annexe consiste simplement en une énumération de ces services et, le cas échéant, des coûts supplémentaires associés. En résumé, la protection en matière d'hébergement offerte par le cadre juridique québécois à cette tranche de la population repose essentiellement sur le respect des dispositions générales régissant le bail résidentiel.

13. M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 58.

14. *Ibid.*, p. 102-104.

15. L.R.Q., c. C-12 (ci-après « Charte québécoise »).

16. Voir notamment les arrêts *Vallée c. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*, 2005 QCCA 316 ; *Christiaenssens c. Rigault*, 2006 QCCA 853.

17. L.R.Q., c. S-4.2, art. 346.0.1 à 346.0.20.

18. R.R.Q., c. S-4.2, r. 5.

19. Cette disposition permet à une personne âgée de résilier son bail lorsqu'elle est admise de manière permanente dans un CHSLD ou un foyer d'hébergement.

Pourtant, la dépendance d'une personne âgée augmente au fur et à mesure qu'une résidence pourvoit à ses nombreux besoins : l'hébergement, les repas, l'assistance quotidienne (se laver, se vêtir, tâches ménagères et certains soins, notamment infirmiers ou autres)²⁰. De même, les personnes âgées constituent une clientèle particulièrement vulnérable par le contexte même de l'hébergement en résidence et le « certain manque de contrôle sur leur vie et leur environnement » qu'il entraîne d'une manière inéluctable²¹. Cette dépendance serait le « produit d'une relation instituante » résultant d'« une culture de soumission, de passivité et souvent d'inactivité propre aux milieux d'hébergement et de soins »²². Ce milieu a aussi tendance à infantiliser les personnes âgées, comme le démontre une étude effectuée auprès de résidents de ce milieu²³.

De même, la dépendance économique de certaines personnes âgées accroît d'autant leur vulnérabilité. Dans une étude publiée en 2002, la professeure Charpentier a interrogé un groupe de propriétaires de résidences. Plusieurs ont mentionné que la gestion des biens des personnes âgées par la famille n'était pas toujours adéquate, avec pour conséquence qu'ils s'en chargeaient eux-mêmes²⁴. De plus, il n'y a qu'un nombre infime de ces personnes qui soient bénéficiaires d'un régime de protection ou fassent l'objet d'une représentation par un mandataire en raison de leur inaptitude, si bien qu'elles échappent à tout contrôle du Curateur public²⁵. Dans de telles circonstances, il apparaît quasi-impossible qu'une telle personne entreprenne un recours contre son propriétaire.

Nous avons donc cherché à tracer un portrait sur le respect des droits des aînés dans diverses résidences pour personnes âgées. Spécifiquement, nous voulions savoir si généralement les

20. La professeure Michèle Charpentier souligne que la dépendance des personnes âgées est d'autant une occasion de domination de la part des propriétaires de résidences, « la dépendance est souvent une occasion de sujétion : qui donne se croit des droits », M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 60.

21. M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 59.

22. *Ibid.*, p. 59-60.

23. Michèle CHARPENTIER et Maryse SOULIÈRES, *Vieillir en milieu d'hébergement, Le regard des résidents*, Ste-Foy, Presses de l'Université Laval, 2007, p. 114-115.

24. M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 60.

25. Art. 27 C.c.Q. ; *Loi sur le curateur public*, L.R.Q., c. C-81 article 12, qui limite *a contrario* les pouvoirs du curateur aux personnes faisant l'objet d'un régime de protection ou aux majeurs inaptes représentés par un mandataire ; CURATEUR PUBLIC DU QUÉBEC, préc., note 8, p. 5-8 et 16.

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. Pour résumer, nous avons cherché à vérifier si une protection plus particulière semblait nécessaire pour les personnes âgées locataires en résidence privée ou si celle offerte généralement par les dispositions générales du *Code civil* apparaissait suffisante.

Les conclusions de nos démarches nous paraissent inquiétantes : nous avons identifié des clauses abusives ou illégales, allant de la simple clause pénale à l'atteinte aux droits fondamentaux, dans la totalité des baux complets examinés. Ceci dit, nous tenons à spécifier que nous ne prétendons aucunement, à la lumière de nos résultats, que la totalité des baux en résidence pour personnes âgées au Québec contiennent de telles clauses illicites. Nous croyons cependant que notre examen démontre une tendance importante qui mérite une réflexion. Cette étude vise directement plus de 19 000 unités où habitent une ou deux personnes âgées. Ce sont autant d'aînés qui sont directement touchés. Notre étude démontre minimalement que les droits de ces personnes âgées locataires ne sont pas assez protégés. Quant aux tendances observées, elles nous permettent d'esquisser des pistes de redressement.

Voici donc le résultat détaillé de notre étude mais avant tout, nous tenons à faire quelques commentaires préliminaires concernant notre méthodologie.

MÉTHODOLOGIE

Pour effectuer notre recherche, nous avons procédé à un appel public pour l'obtention de baux en résidence : nous avons contacté un organisme dont les membres sont composés de personnes âgées de 50 ans et plus, soit la FADOQ (Fédération de l'âge d'or du Québec), qui a publié une annonce, dans sa revue trimestrielle, demandant à ses membres de nous faire parvenir une copie de leur bail. Dans le texte de l'annonce, nous garantissons la protection des noms inscrits sur ces baux, le cas échéant, et le fait qu'aucune personne ne serait directement contactée. Suite à cette démarche, nous avons obtenu 40 documents qui se voulaient des baux sous diverses formes. De ceux-ci, nous avons finalement écarté ceux qui ne concernaient pas des résidences privées pour personnes âgées (plusieurs provenaient de personnes hébergées

en CHSLD privés) de même que ceux qui concernaient une même résidence ou un même regroupement corporatif de résidences²⁶. Nous avons aussi séparé ceux qui étaient complets de ceux qui ne l'étaient pas (souvent parce que le règlement de la résidence manquait alors que le bail affirmait qu'un tel règlement existait). Ces exercices nous ont permis d'examiner plus en détails 13 baux suffisamment complets pour être étudiés de manière concluante. Ces documents proviennent de tous les types d'acteurs de l'industrie, soit de la petite résidence autonome aux compagnies contrôlant, une fois les divers voiles corporatifs levés, un grand nombre de résidences pour personnes âgées sur tout le territoire québécois. À elles seules, ces compagnies à résidences multiples sont propriétaires ou gestionnaires d'une soixantaine de résidences et les copies que nous avons reçues démontrent qu'elles utilisent le même bail au sein de leur regroupement. Ainsi, notre étude est représentative de plus de 70 résidences (pour plus de 19 000 unités de logement) pour personnes âgées au Québec. Par ailleurs, comme la grande majorité des résidences privées pour personnes âgées de la province²⁷, ces établissements sont à but lucratif.

Finalement, nous avons aussi fait plusieurs recherches dans les décisions rendues par la Régie du logement. À cette fin, nous avons consulté, sur place, les archives de ce tribunal et donc, notre analyse porte aussi sur des décisions non publiées.

Ceci dit, avant même d'étudier de manière plus approfondie les documents reçus, il est possible de constater certains éléments confirmant la vulnérabilité extrême de certaines personnes âgées. D'abord, parmi les documents reçus, certains n'étaient nullement des baux. Ainsi, nous avons reçu plusieurs formulaires pour un

26. Nous avons considéré que des résidences avaient le même propriétaire dès qu'il était clair que celles-ci étaient liées entre elles. En effet, une recherche au registre des entreprises démontre que même dans les cas où plusieurs résidences ont une dénomination sociale semblable, chaque établissement est autonome et possède sa propre personnalité juridique. Il faut donc se fier au site internet de cette dénomination sociale pour connaître le nombre exact de résidences liées au sein d'un même regroupement. Par exemple, la Résidence XYZ Château Boucherville est une personne morale différente de la Résidence XYZ Château St-Laurent. Cependant, le site internet de Résidences XYZ listera ces deux résidences comme faisant partie de son regroupement d'établissements.

27. *SECRETARIAT AUX AÎNÉS, MINISTÈRE DE LA FAMILLE ET DES AÎNÉS, Fonctionnement des résidences privées pour personnes âgées : Approches mises de l'avant par les administrations canadiennes*, Québec, mars 2005, p.10, en ligne : <http://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/AINES_residences_privées.pdf> (site consulté le 5 juillet 2011).

crédit d'impôt lié à l'hébergement. Il semble donc que la notion même de bail soit plus ou moins claire pour plusieurs personnes.

Il est aussi intéressant de mentionner que dans plusieurs cas nous n'avons pas reçu le règlement de l'immeuble qui doit être remis au locataire avant la signature du bail tant en vertu de l'article 1894 C.c.Q. que de l'article 5(7) du *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées*²⁸. Ces règles de fonctionnement font partie du bail, celles-ci s'annexant au formulaire obligatoire du bail résidentiel. Or, puisqu'il n'y a pas de formulaire type pour ceux-ci, ce sont ces règlements qui sont le plus susceptibles de contenir des dispositions illégales. C'est pour cette raison que les baux non accompagnés du règlement de la résidence ont été rejetés lors de notre étude plus approfondie, sauf en ce qui concerne les annexes F et G du formulaire prescrit, soit les annexes relatives au plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois.

Il faut aussi mentionner que malgré que le *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*²⁹ prévoit que l'exploitant d'une résidence doit remettre à la personne qui demande à y être accueillie plusieurs documents, dont la procédure de gestion des plaintes, un code d'éthique et les règles de fonctionnement, nous n'avons pas rejeté les baux qui ne contenaient pas ces documents puisqu'un seul bail parmi ceux reçus aurait pu ainsi se qualifier.

Ces commentaires préliminaires effectués, nous procéderons à l'analyse générale des baux examinés et des conséquences de ceux-ci dans le contexte particulier des résidences pour personnes âgées. Nous tenons à spécifier que les citations mentionnées sont authentiques. Cependant, nous les avons parfois limitées afin de préserver l'anonymat des personnes nous ayant transmis leur bail.

28. *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*, préc., note 18.

29. *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*, préc., note 18, art. 5.

ANALYSE DES BAUX EN RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Afin de mieux cerner les difficultés rencontrées par les personnes âgées dans leurs rapports contractuels avec les résidences, nous avons regroupé celles-ci en trois périodes-clés de la vie contractuelle, soit la formation du contrat, l'exécution de celui-ci, qui dans ce cas se constate par les conditions de vie au sein de la résidence, et l'extinction du bail. Pour chacune de ces périodes, nous avons relevé des situations problématiques pour lesquelles des corrections pourraient être envisagées. Nous avons d'ailleurs joint en annexe à cette étude un tableau résumant nos constatations et permettant de mieux saisir cette réalité.

1. LA FORMATION DU CONTRAT

1.1 L'utilisation du formulaire obligatoire

Au stade même de la formation du contrat, nous avons pu constater que plusieurs dispositions du *Code civil* ne sont pas respectées. C'est ainsi que deux résidences n'ont pas utilisé le formulaire obligatoire en vertu de l'article 1895 C.c.Q. et des règlements afférents. Malheureusement, nous avons pu aussi constater que cela a de grandes répercussions sur le contenu du bail. Ces baux contiennent plusieurs clauses portant particulièrement atteinte à la vie privée du locataire et à son droit au maintien dans son logement. Les formulaires obligatoires ne semblent donc pas avoir été écartés par simple négligence ou méconnaissance de cette disposition impérative de la loi. Aussi, parce que le formulaire obligatoire comprend une description des droits et devoirs de chacune des parties, le fait d'utiliser un autre formulaire prive le locataire de cette information et peut permettre au locateur d'imposer ses propres règles au mépris des dispositions impératives de la loi.

1.2 Le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois (annexe G du formulaire obligatoire)

Pour cette partie, nous avons analysé le contenu de 20 baux, puisque cette information se trouve en principe sur le formulaire obligatoire et que l'étude des règlements annexés de la résidence n'est ainsi pas nécessaire à son obtention. Même chez ceux utilisant le formulaire obligatoire, nous avons pu constater que la

section G, concernant l'avis au nouveau locataire quant au plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois, n'a été complété librement qu'en seulement 3 occasions (5 résidences se prévalant par ailleurs de l'exemption des immeubles neufs de moins de 5 ans permettant de ne pas répondre à cette question)³⁰. Cela implique que 12 baux sur les 20 étudiés n'ont pas complété cette section pourtant obligatoire. À notre avis, ce taux élevé de non-respect s'explique par l'absence de sanction réelle liée à la violation de cette disposition. La seule sanction prévue est l'allongement du délai pour contester le montant du loyer³¹. Or, particulièrement dans le cas des personnes âgées vulnérables, de telles contestations ont peu de chances de se produire. On peut donc s'interroger sur l'utilité d'une telle disposition tant et aussi longtemps qu'elle ne comportera pas de sanctions plus sévères, par exemple de type pénal.

1.3 Dépôts de toutes sortes

Parmi les clauses fréquemment rencontrées, on trouve celles prévoyant des dépôts, notamment pour assurer le retour de clés ou de cartes magnétiques. Les dépôts réclamés varient entre 30,00 \$ et 60,00 \$. Pourtant, de telles clauses sont expressément interdites par l'article 1904 C.c.Q.

1.4 Coût du loyer

Deux points à ce sujet sont préoccupants. En ce qui concerne le premier, nous avons constaté à deux reprises une mention à l'effet que le loyer est fixé en fonction d'une occupation simple et qu'un changement à cet effet entraînerait une modification du prix du loyer dit « de base », soit celui n'incluant pas les coûts liés aux repas et aux soins de santé supplémentaires. Or, une telle clause est interdite par l'article 1900 C.c.Q. qui prévoit expressément que les droits du locataire ne peuvent être modifiés « en raison de l'augmentation du nombre d'occupants », à moins que les dimensions du logement en justifient l'application.

Le deuxième point nous semble encore plus inquiétant. Les aînés quittent leur maison le plus souvent lorsqu'eux-mêmes ou leur famille sentent qu'ils ne sont plus en mesure d'y rester seuls

30. Annexe F du formulaire de bail obligatoire ; art. 1896, 1955 et 1956 C.c.Q.

31. Art. 1896 et 1950 C.c.Q.

ou d'en assumer l'entretien³². De même, l'augmentation de l'âge entraîne presque inévitablement une perte d'autonomie graduelle. C'est dans ce contexte que plusieurs résidences incluent dans leur bail des clauses par lesquelles elles se fixent le droit de modifier unilatéralement le coût du loyer en cas de changement dans l'état d'autonomie du locataire. Une d'elles va même jusqu'à prévoir un montant additionnel spécifique, à l'image d'une clause pénale, en cas de modification à cet état. Naturellement, il va sans dire que de telles clauses sont illégales, particulièrement dans le contexte actuel où les résidences privées fixent elles-mêmes leurs critères d'évaluation de la perte d'autonomie de la personne et des soins qui lui sont alors nécessaires. En effet, comme le démontrait l'émission *La Facture* du 9 novembre 2010, les résidences pour personnes âgées n'utilisent aucune grille d'évaluation commune ou émanant des autorités publiques et il n'existe aucune norme spécifique pour évaluer la condition des personnes âgées qui vivent sous leur toit. Or, de telles normes standardisées existent pourtant dans le secteur public. Il est donc nécessaire qu'une plus grande intégration se fasse entre les deux réseaux et qu'un contrôle soit exercé sur les frais réclamés aux locataires de résidences pour les soins de santé particuliers.

1.5 Bail conditionnel à l'examen médical du locataire

Une clause d'un des baux étudiés³³ prévoit que le locateur se réserve le droit d'exiger un rapport médical sur l'état de santé du locataire avant la prise de possession du logement. Cette exigence est clairement problématique. En effet, l'article 5 de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*³⁴ prévoit qu'une entreprise ne peut recueillir que les renseignements nécessaires à l'objet pour lequel elle a un intérêt légitime et sérieux de constituer un dossier sur autrui. Par ailleurs, l'article 9 de la même loi prévoit que cette entreprise ne peut refuser d'acquiescer à une demande de biens ou de services à cause du refus d'une personne de fournir un renseignement personnel sauf s'il est démontré que ce renseignement est nécessaire à l'exécu-

32. Dans des entrevues effectuées auprès de résidents, la professeure Charpentier a pu constater à quel point ceux-ci avaient l'impression « de ne pas avoir pris la décision d'aller vivre en résidence ». Leurs témoignages se teint[ai]ent d'un sentiment de perte de contrôle, d'abdication ou de résignation. M. CHARPENTIER et M. SOULIÈRES, préc., note 23, p. 79.

33. Mais ce bail provient d'un regroupement important de résidences.

34. L.R.Q., c. P-39.1, art. 5.

tion du contrat. Ce même article prévoit aussi qu'en cas de doute, le renseignement sera réputé non nécessaire. Or, comme tout autre contrat, le bail peut être annulé en présence d'un vice de consentement, notamment pour l'erreur du locateur suite à de fausses représentations du locataire sur son état de santé et sur le fardeau qu'il peut représenter pour la résidence. Ainsi, nous ne voyons pas en quoi il est nécessaire d'exiger, dans le cas des personnes âgées, des rapports médicaux confidentiels.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur l'usage de telles informations médicales. Les articles 10 et 12 de la *Charte des droits et libertés de la personne*³⁵ interdisent la discrimination fondée sur l'âge, la condition sociale et le handicap dans la conclusion d'un acte juridique pour « des biens ou services ordinairement offerts au public ». Or, quel autre motif que celui de refuser d'offrir la location peut-on trouver dans l'exigence d'un rapport médical sur l'état de santé d'un potentiel locataire ? L'exigence de ces rapports nous apparaît contrevenir à cette interdiction de discrimination.

Ceci dit, il est vrai qu'une fois le bail conclu, le *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées*³⁶ prescrit au propriétaire de la résidence de consigner certaines informations sur la santé du locataire. Cependant, ce même article permet aussi à la personne âgée de refuser de fournir l'une ou l'autre de ces informations sans qu'elle en soit pénalisée dans la conclusion de son bail.

2. L'EXÉCUTION DU CONTRAT

Nous avons divisé cette partie en deux sous-parties, soit celle concernant la prise de possession du logement et celle concernant la vie au sein de la résidence.

2.1 La prise de possession du logement

L'article 1910 C.c.Q. 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 peinture³⁷. Ces

35. Charte québécoise, préc., note 15, art. 10 et 12.

36. *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*, préc., note 18, art. 6 et 7.

37. *Côté c. Demers*, [2001] n°AZ-01036274 (C.Q.); *Blais c. Ngo*, [2000] n°AZ-50081412 (C.Q.); *Rozenblat c. Miller*, B.E. 98BE-886 (C.Q.).

travaux doivent être effectués, selon cette même jurisprudence, avant la prise de possession par le locataire et ne peuvent aucunement lui être imputés. Dans la même lignée, l'article 1910 C.c.Q. prévoit qu'une clause par laquelle le locataire se déclare satisfait de l'état d'un logement est sans effet.

Pourtant, malgré cet article clair, nous avons trouvé dans certains baux reçus des clauses où le locataire reconnaît que tout « est en parfait ordre et bon état » ou « qu'il accepte les lieux dans l'état actuel ». D'autres clauses imputent au locataire les frais de peinture, de réparation ou de pose d'un nouveau plancher remplaçant un tapis en mauvais état avant la prise de possession. Par ailleurs, certains processus sont plus subtils, mais font tout de même supporter au nouveau locataire les frais de remise en état de logement. Dans ces cas, les locateurs procèdent de deux manières : soit on prévoit que le locataire devra effectuer ou faire effectuer les travaux à ses frais, soit on prévoit qu'il ne pourra prendre possession de son logement, malgré le loyer payé, tant que ces travaux ne seront pas terminés, le tout sans compensation financière : « le Locateur a un MINIMUM de sept (7) jours ouvrables pour préparer ce logement [...] Le locataire accepte ce délai pour l'occupation de son logement sans pour autant exiger une compensation monétaire ». Il est clair qu'une telle clause, en plus de contrevenir à l'esprit de l'article 1910 C.c.Q. va à l'encontre même de la définition du bail, que l'on trouve à l'article 1851 C.c.Q. puisque par une telle clause, le locateur perçoit un loyer alors qu'il n'offre pas la jouissance paisible du logement.

2.2 La vie au sein de la résidence

Dans cette section, nous avons choisi de diviser les clauses en deux catégories, soit celles qui contreviennent aux dispositions impératives du *Code civil* en matière de bail résidentiel et celles qui contreviennent aux droits et libertés fondamentaux de la personne âgée.

2.2.1 Les clauses contrevenant aux dispositions impératives en matière de louage résidentiel

Nous trouvons, dans cette catégorie, des clauses le plus souvent expressément interdites par le *Code civil du Québec*.

a) *Les frais de toutes sortes*

Parmi les baux étudiés, nous trouvons un bon nombre de clauses où des frais sont facturés au locataire, peu importe le montant des dommages réellement encourus par le locateur. Par exemple, nous avons constaté de telles clauses pour des clés ou des cartes magnétiques perdues, des chèques retournés, des retards de paiement du loyer et même des éviers ou toilettes obstrués, les montants réclamés variant généralement entre 30,00 et 50,00 \$. Or, en vertu de l'article 1901 C.c.Q., de telles clauses sont abusives si la peine stipulée dépasse la valeur du préjudice réellement subi par le locateur.

D'ailleurs, en ce qui concerne la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, d'autres montants nous ont paru particulièrement excessifs. Par exemple, nous avons vu des clauses imposant des augmentations de plus de 100\$ par mois en cas de maladie du locataire ou en cas d'utilisation d'un climatiseur³⁸, afin, allègue-t-on, de couvrir les coûts supplémentaires engendrés. Nous avons aussi noté une clause qui, « conformément aux règles de la Régie du Logement », ce qui naturellement est inexact, imputait des frais dits « administratifs » de 350,00 \$ (montant par ailleurs « sujet à changement sans préavis ») au locataire désirant céder ou sous-louer son bail. De tels frais sont clairement illégaux et contreviennent tant à l'article 1901 qu'à l'article 1904 C.c.Q. qui prévoit, dans ce dernier cas, qu'on ne peut exiger du locataire aucune autre somme que le loyer ou les autres frais prévus par la loi. Or, dans le cas d'une sous-location, l'article 1872 C.c.Q. prévoit que « le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location ou de la cession », c'est-à-dire les frais raisonnables réellement déboursés par le locateur pour un motif légitime. Cela peut par exemple comprendre les frais encourus pour s'enquérir du crédit du locataire proposé mais ne peut pas, par ailleurs, inclure les frais d'avocats³⁹. Ainsi, il apparaît clair qu'une clause qui fixe arbitrairement ce montant à une somme aussi élevée que 350,00 \$ a pour but d'intimider le locataire afin de le décourager de céder son bail ou de sous-louer son

38. Dans son étude sur les milieux de vie des personnes âgées, la professeure Charpentier a démontré que de tels coûts supplémentaires étaient une source de préoccupations financières pour les aînés : M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 103.

39. *F.D.L. Compagnie c. Morin*, [1996] J.L. 366 (R.D.L.).

appartement, le tout en contravention des articles 1870 et suivants du *Code civil*.

b) *Clauses d'exonération de responsabilité du locateur ou d'imputation de responsabilité au locataire*

Parmi les baux examinés, certaines clauses font porter au locataire la responsabilité de certains événements, sans égard à sa faute, le tout en contravention de l'article 1900 C.c.Q. De même, toujours en contravention de cet article, plusieurs clauses exonèrent le locateur de sa responsabilité à l'égard de tout dommage, perte, vol et blessure que pourrait subir le locataire. On trouve dans ces mêmes baux des clauses où le locataire est réputé responsable d'un dommage concomitant à un quelconque irrespect des règlements imposés par le locateur, le tout sans égard à sa faute réelle. Par exemple, dans un cas, le locataire est tenu responsable de tout dommage causé par un dégât d'eau ou un incendie qui aurait pour origine son appartement en cas de branchement d'une laveuse ou d'une sècheuse, puisque le règlement interdit un tel branchement. Ce seul branchement constitue un cas de responsabilité réputée⁴⁰ selon les termes du bail. Or, une telle clause viole non seulement les articles 1900 et 1901 C.c.Q. mais aussi l'article 1862 C.c.Q. qui stipule qu'un « locataire n'est tenu des dommages-intérêts résultant d'un incendie que s'il est prouvé que celui-ci est dû à sa faute ou à celle des personnes à qui il a permis l'accès à l'immeuble ». On ne peut imputer un incendie à un locataire du seul branchement d'un appareil électrique.

Une autre clause abusive observée concerne la présence et l'extermination d'insectes. Certains baux contiennent une clause qui limite la responsabilité du locateur en cas d'infestation du logement par des insectes. Dans cette clause, le locateur indique que le locataire devra permettre et subir tout traitement ou réparation nécessaire pour l'extermination d'insectes et autres vermines et ce, sans qu'il puisse réclamer une diminution de loyer à titre de dommages-intérêts ou de compensation. Or, 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 résultant des articles 1854 et 1910 C.c.Q. Il s'agit d'une obligation de garantie⁴¹. De même, le locateur a le devoir de

40. On sait qu'en vertu de l'article 2847 C.c.Q., la présomption de faits réputés « est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée ».

41. *DiGiambattista c. Mohanarajan*, [1996] J.L. 80 (C.Q.).

maintenir le logement en bon état d'habitabilité, de sécurité et de salubrité⁴². En cas de défaut, le locataire peut réclamer une diminution de loyer⁴³, des dommages moraux⁴⁴ et même la résiliation du bail⁴⁵. Le locataire conserve ces droits malgré toute stipulation contraire⁴⁶. Les clauses limitant les droits du locataire à ce titre sont donc clairement contraires aux dispositions du *Code civil du Québec*.

c) *Les modifications unilatérales au bail et au règlement de la résidence*

Nous l'avons mentionné, le règlement régissant une résidence et son mode de fonctionnement fait partie du bail puisqu'il régit le mode de vie au sein de la résidence et en ce sens, a un impact important pour le locataire. C'est pour cette raison qu'il doit obligatoirement être remis à ce dernier avant la signature du bail et qu'il ne peut être modifié unilatéralement par la suite, sauf par la procédure prévue aux articles 1941 C.c.Q. et suivants. Cette demande doit alors se faire de bonne foi⁴⁷. Elle peut causer certains inconvénients au locataire mais ne peut l'obliger à déménager puisque ce dernier a droit au maintien dans les lieux⁴⁸. Le loyer doit alors être ajusté en conséquence, notamment si la modification entraîne une réduction des commodités ou services offerts au locataire⁴⁹. Or, encore une fois, on peut constater une méconnaissance de cette réalité. Parmi les règlements reçus, plusieurs mentionnent qu'ils sont modifiables sans autre préavis et s'accompagnent d'une renonciation à réclamer une baisse de loyer suite à toute modification.

Les exemples de clauses où le locateur se réserve le droit de modifier unilatéralement certains aspects du bail sont nombreux. Ainsi, plusieurs baux prévoient, dans le règlement officiel, la possibilité de modifier unilatéralement l'accès aux espaces communs, telles les piscines, salles communes ou d'entraînement : « Les locataires auront accès aux endroits communs tels : la cour, les salons

42. Art. 1910-1913 C.c.Q.

43. *DiGiambattista c. Mohanarajan*, préc., note 41.

44. *Bailey c. Diramio*, J.E. 86-107 (C.P.).

45. *Jules-Valon c. Les Immeubles Yamiro inc.*, [1998] J.L. 101 (C.Q.) ; *Chavez c. Immeubles Yamiro inc.*, [1994] J.L. 248 (C.Q.).

46. Art. 1900 C.c.Q.

47. *Sniatowsky c. Cour du Québec*, 2011 QCCS 1508, par. 43-46.

48. *Ibid.*, par. 42-46 ; *Société 3505 Ste-Famille inc. c. Langlois*, [2005] R.J.Q. 1217 ; [2005] J.L. 182 (C.Q.), par. 35.

49. *Ibid.*

communautaires, le bain tourbillon 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. ». Or, les accès aux parties communes constituent des accessoires au bail pour lesquels le locateur doit fournir la jouissance paisible⁵⁰. Un locataire qui perd l'accès à une partie commune suite à 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 encourue⁵¹.

Ceci dit, certains baux vont encore plus loin. Dans ces derniers, les administrateurs des résidences se réservent le droit de relocaliser le locataire pour toutes « raisons pertinentes », aux frais du locateur, mais sans que le locataire ne puisse réclamer un dédommagement quelconque. Naturellement, il va sans dire que de telles clauses nous apparaissent abusives et contraires aux articles 1900 et 1901 C.c.Q. puisqu'elles exonèrent les résidences de toute responsabilité en plus d'imposer au locataire une obligation qui peut être déraisonnable compte tenu des circonstances.

2.2.2 Les clauses contrevenant à la Charte des droits et libertés de la personne

L'examen des baux reçus expose de manière encore plus flagrante la vulnérabilité des personnes âgées. Plusieurs contiennent des violations importantes de leurs droits fondamentaux et plus particulièrement, celui du respect à leur vie privée⁵².

a) Entrée par le locateur ou ses représentants dans le logement

En ce qui concerne cette question, nous rappelons qu'en plus des principes généraux de l'article 5 de la Charte québécoise concernant le respect de la vie privée, le *Code civil du Québec*

50. Art. 1892 et 1854 C.c.Q. ; *La Mauricienne, Société d'assurance générale c. 9020-3886 Québec inc.*, J.E. 2005-142 (C.A.) (concernant un bail commercial).

51. *Boyer c. Martin*, [2003] J.L. 177 (R.L. agissant en révision).

52. En ce sens, il est bon de rappeler les articles pertinents de la Charte québécoise, préc., note 15 :

« 5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée

6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

7. La demeure est inviolable.

8. Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite. »

encadre spécifiquement les droits d'accès du locateur⁵³. Ainsi, l'article 1931 C.c.Q. prévoit que le propriétaire qui désire pénétrer dans un logement doit, à moins d'une urgence, fournir un préavis de 24 heures au locataire. De même, les articles 1932 et 1933 C.c.Q. 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 foi⁵⁴. Il n'est donc pas permis au locateur de pénétrer sans préavis dans un logement pour tout autre motif que l'urgence ou d'une manière abusive. Cela constitue une violation du domicile du résident qui pourra entraîner, à défaut de dommages matériels, une diminution de loyer⁵⁵ et l'octroi de dommages moraux⁵⁶ ou même punitifs⁵⁷, selon les circonstances.

53. Certaines décisions ont considéré que les dispositions spécifiques du *Code civil du Québec* constituaient en quelque sorte l'harmonisation nécessaire des droits du locateur et ceux du locataire au sens de l'article 9.1 de la Charte québécoise, préc., note 15. Voir par exemple les commentaires du régisseur Jean-Claude Pothier dans la décision *Tino c. Forget*, [1998] J.L. 357 (R.D.L.), repris intégralement dans la décision *Lacourse c. Petit*, [2005] J.L. 262 (R.D.L.) : « ... le droit au respect de sa vie privée et à l'inviolabilité de sa demeure pour la locataire et celui à la jouissance paisible de son bien pour le locateur sont des droits protégés par la *Charte des droits et libertés de la personne* (Charte québécoise, préc., note 15, art. 5-8), lesquels doivent être exercés conformément aux règles prévues au *Code civil du Québec* et en harmonie avec ce dernier. C'est ce que la disposition préliminaire du *Code civil du Québec* prévoit :

« Le *Code civil du Québec* régit, en harmonie avec la *Charte des droits et libertés de la personne* et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger. »

[...]

« Il m'apparaît clairement que les articles 1930 à 1935 C.c.Q. énoncent la « portée » et les modalités d'« exercice » de ces droits et l'équilibre qui doit être maintenu entre eux, car même contradictoires, ils doivent être conciliés et harmonisés ; c'est ce qu'édicte l'article 9.1 de la Charte, surtout au 2^e alinéa. Il est à noter que ce dernier alinéa utilise les mêmes termes de « portée » et d'« exercice » que les dispositions préliminaires ci-dessus ; ceci est évidemment voulu :

« 9.1 [Exercice des libertés et droits fondamentaux] Les libertés et droits fondamentaux s'exercent dans le respect des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être général des citoyens du Québec.

[Rôle de la loi] La Loi peut, à cet égard, en fixer la portée et en aménager l'exercice. »

54. Art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.

55. *Lacourse c. Petit*, préc., note 53.

56. *Gillery c. Chao*, 2010 QCRDL 13338 ; *Brodeur c. Gestion immobilière JB enr.*, [1995] J.L. 294 (C.Q.).

57. Charte québécoise, préc., note 15, art. 49(2) ; *Gillery c. Chao*, préc., note 56. Les dommages punitifs ne peuvent être octroyés qu'en cas d'atteinte illicite et intentionnelle. Concernant l'interprétation du critère de l'atteinte intentionnelle, voir

Pourtant, plusieurs baux prévoient une stipulation par laquelle le locateur « est autorisé à entrer dans l'appartement du locataire en tout temps pour effectuer toute réparation ou vérification qu'il jugera nécessaire » ou encore « afin de s'assurer que [le] logement est parfaitement entretenu ». Par ailleurs, nous pensons que les services de surveillance et de soins sont autant de prétextes pouvant permettre une intrusion dans l'appartement du locataire et le *Code civil* ne tient malheureusement pas compte de cette particularité liée à la clientèle des résidences pour personnes âgées. Entre les soins et les services offerts par une résidence et requis par la personne âgée, la ligne à tracer entre l'intrusion violant la vie privée et l'accès autorisé devient parfois difficile à discerner.

b) *Droit de visites, de sorties et de repas*

Dans certains baux, nous avons observé des clauses particulièrement choquantes en ce qu'elles violent impunément les droits à la liberté, à la dignité et à la vie privée des personnes âgées. Le droit à la vie privée inclut celui « de prendre des décisions fondamentalement personnelles sans influence externe indue »⁵⁸, notamment les décisions qui ont un effet déterminant sur la qualité même de la vie privée⁵⁹. Le droit à la dignité exige, quant à lui, que la personne soit traitée avec le respect qui lui est dû en tant qu'être humain⁶⁰. 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, dans la mesure où ces dernières ne causent pas de préjudice aux autres locataires ou au propriétaire⁶¹. Malgré tout, certains baux imposent aux résidents des heures de visite et de sortie et interdisent toute visite en dehors de ces heures. Or, celles-ci ne comprennent pas, dans la plupart

Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand, [1996] 3 R.C.S. 211, par. 117-118.

58. *Godbout c. Longueuil (Ville de)*, [1997] 3 R.C.S. 844, par. 98 ; *R. c. Morgentaler*, [1988] 1 R.C.S. 30, 166.

59. *Godbout c. Longueuil (Ville de)*, préc., note 58, para. 68 ; *R. c. Morgentaler*, préc., note 58.

60. *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, préc., note 57, par. 99-106 ; *Commission des droits de la personne et de la jeunesse c. Coutu*, [1995] R.J.Q. 1628 (T.D.P.Q.), confirmé en appel à J.E. 98-2088 (C.A.).

61. Art. 1860 C.c.Q.

des cas observés, les heures de repas ni la nuit. Certaines résidences imposent un couvre-feu aux résidents. Un bail prévoit même expressément qu'il est interdit de recevoir un membre de sa famille ou une autre personne pour la nuit et ce, « même à titre temporaire ou exceptionnel ». Deux baux stipulent par ailleurs qu'un résident qui souhaite se prévaloir d'un droit de sortie doit prévenir la résidence 24 heures à l'avance, sauf en présence d'une situation exceptionnelle. Un de ceux-ci prévoit même qu'un processus de sanctions, pouvant mener à l'expulsion, s'enclenchera en cas de non-respect de la procédure du préavis de sortie.

En ce qui concerne les repas, nous l'avons mentionné, certaines clauses interdisent aux résidents de recevoir de la visite pendant la période des repas, quand d'autres exigent des préavis d'au moins 24 heures en cas d'absence, et ce malgré que les repas ne soient pas crédités. Finalement, un des baux prévoit que les repas sont obligatoires et qu'il est important que le résident discute avec les autres résidents à ce moment.

Il va sans dire que 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. De plus, non seulement ces clauses portent atteinte à la vie privée⁶², à la liberté et à la libre jouissance des biens de la personne âgée mais elles contreviennent directement à l'article 3 du *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées*⁶³ qui spécifie que « [l']espace est aménagé dans la résidence pour personnes âgées de façon à permettre à chaque résident de recevoir des visiteurs, en tout temps, dans le respect de son intimité ». Pour ces raisons, nous croyons que de telles clauses devraient être sévèrement sanctionnées, y compris de manière pénale. Ces pratiques infantilisent les personnes âgées d'une manière inadmissible. Nous rappelons que nous sommes ici en présence de baux de logement signés par des personnes autonomes et semi-autonomes, et non de chambres en CHSLD. Les aînés ont droit au même respect de leur liberté, de leur vie privée et de leur dignité que les autres catégories de locataires.

62. Charte québécoise, préc., note 15, art. 5 ; *Poulin c. Lacourse*, [1992] J.L. 15 (R.D.L.).

63. *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*, préc., note 18, art. 3.

c) *Le mode de vie*

Les droits à la dignité et la vie privée incluent le droit pour un individu d'être traité avec tous les égards dus à une personne humaine et notamment dans le respect de ses sphères les plus intimes. Pourtant, nous avons pu trouver un bail où le locateur, d'une résidence s'identifiant par ailleurs pour personnes âgées autonomes, impose qu'un bain par semaine soit donné par ses préposés à chacun des résidents, sans qu'« aucune excuse ne [soit] acceptée pour détourner [sic] cette directive ». Même le jour et l'heure de ce bain obligatoire est établi par le locateur. Sur ce même sujet, nous avons constaté des clauses dans divers baux obligeant le locataire à s'habiller selon certains standards ou à certaines périodes de la journée.

Aussi, nous avons constaté des clauses où le locateur restreint l'accès au locataire à des services extérieurs, notamment en lui imposant d'obtenir son autorisation préalable avant d'utiliser de tels services. On peut penser au locataire qui souhaiterait obtenir une aide extérieure au ménage ou des soins infirmiers autres que ceux fournis par la résidence. Dans un cas, de tels services sont même strictement interdits à l'intérieur des murs de la résidence. Pourtant, ces clauses contreviennent au *Code civil du Québec* puisqu'elles restreignent « le droit du locataire d'acheter ou d'obtenir les biens ou les services des personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient »⁶⁴.

d) *La question particulière des animaux de compagnie*

La grande majorité des baux qui nous ont été soumis interdisent la possession d'animaux de compagnie. Ces clauses soulèvent aussi la question de la jouissance paisible, de la vie privée et de la libre disposition de ses biens. Par le passé, de telles clauses ont d'ailleurs été contestées au motif qu'elles contrevenaient à la liberté et qu'elles étaient abusives ou déraisonnables au sens de l'article 1901 C.c.Q. Dans la majorité des cas, ces tentatives ont échoué, au nom de la liberté contractuelle. Voici d'ailleurs les propos d'un juge dans un tel litige :

Une telle clause, d'application générale et d'intérêt commun, n'est pas déraisonnable ni abusive à sa face même... Selon la jurisprudence, une telle clause n'est pas injuste parce que, d'une part, tous

64. Art. 1900 C.c.Q.

les locataires et occupants de l'immeuble y sont assujettis et que, d'autre part, *elle a été clairement énoncée au locataire qui y a adhéré librement*.⁶⁵

D'autres, au nom de la stabilité contractuelle, ont refusé d'annuler une telle clause même s'ils la jugeaient abusive dans les circonstances⁶⁶. Ils ont préféré en suspendre les effets pour une durée déterminée.

Malheureusement de telles décisions méconnaissent tant les fondements de la liberté contractuelle que la situation particulière des personnes âgées locataires. La théorie contractuelle se fonde sur la validité d'un consentement libre et éclairé. Or, la liberté du consentement est interprétée d'une manière fort restrictive, se limitant à se demander si une personne a été victime d'un vice de consentement prévu aux articles 1400 à 1406 C.c.Q. Pourtant, les fondements mêmes de la théorie contractuelle exigeraient un niveau de liberté beaucoup plus important fondé sur la capacité à veiller à ses intérêts. Or, une telle capacité ne peut exister lorsqu'une personne se trouve en situation de vulnérabilité par rapport à l'autre puisque cette dernière est en mesure de lui imposer ses propres intérêts⁶⁷. Nous sommes d'avis qu'il faut cesser de justifier cette interdiction par le paradigme de la liberté contractuelle et permettre à celui de la dignité, en raison de sa valeur sous-jacente de respect⁶⁸, de gérer les rapports contractuels de ces personnes doublement vulnérables à titre d'ainés locataires.

Un rapport de force particulièrement inégal entre deux contractants explique certaines protections accordées par le législateur. On peut penser aux consommateurs, aux adhérents et aux locataires. En vertu même des fondements de la théorie contractuelle et des rapports de force existant entre le locataire et le locateur, il nous semble difficile de prétendre que le locataire doit supporter certaines clauses du bail nuisant à ses intérêts sous le

65. *Office municipal d'habitation de Sept-îles c. Bouchard*, C.Q. 650-02-000412-948, 27 octobre 1995, j. G. de Pokomandy, tel que cité dans Pierre GAGNON, « L'équité contractuelle en droit du logement depuis 1994 et l'interdiction conventionnelle relative aux animaux favoris », (1999) 59 *R. du B.* 333, 342 [nos italiques].

66. *J.L. c. Coopérative de l'Ébène*, [2005] R.J.Q. 267 (C.Q.), par. 87.

67. Voir généralement sur le rapport inégal des forces en présence et son impact sur la théorie contractuelle, Marie Annik GRÉGOIRE, *Liberté, responsabilité et utilité : la bonne foi comme instrument de justice*, coll. « Minerve », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010.

68. *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, préc., note 57, par. 99-106.

prétexte qu'il les a librement acceptées. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit d'une personne âgée dont la vulnérabilité est reconnue tant par l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne* que par la jurisprudence.

Il faut tenir compte aussi des données sociodémographiques. Les personnes âgées en résidence habitant souvent seules, notamment les femmes⁶⁹, les animaux de compagnie sont à même de leur apporter présence et réconfort⁷⁰. D'ailleurs il faut mentionner que tant aux États-Unis qu'en Ontario, la législation prévoit la nullité d'une telle clause⁷¹. En vertu de cette législation, il est permis à une personne âgée de posséder un animal de compagnie à la condition qu'il ne cause pas de préjudice au locateur. Nous sommes d'avis que le Québec devrait adopter la même approche. Rien ne justifie un locateur à interdire d'emblée tout animal de compagnie sous le prétexte qu'un dommage *pourrait* être causé par ce dernier.

Certaines décisions ont d'ailleurs commencé à accorder une telle permission. Elles ont déterminé qu'une telle clause pouvait être considérée déraisonnable au sens de l'article 1901 lorsque la présence de l'animal était nécessaire à la santé ou la sécurité du locataire et qu'il ne causait aucun préjudice au locateur ou autre résident de l'immeuble⁷². Mais pour en arriver à une telle conclusion, ces décideurs ont souvent exigé des preuves médicales bien documentées sur la nécessité de la zoothérapie et ont déclaré que les effets de la clause n'étaient suspendus que le temps nécessaire

69. 40 % des personnes âgées féminines et 18 % des masculines vivent seuls. Or, selon les données de Statistiques Canada en 2001 58 % des Québécois de 65 ans et plus étaient des femmes mais elles représentaient 80 % des 100 et plus. Voir à ce sujet, M. CHARPENTIER et M. SOULIÈRES, préc., note 10, p. 14.

70. Pour une revue traitant des bienfaits des animaux de compagnie, voir : June McNICHOLAS, Andrew GILBEY, Ann RENNIE, Sam AHMEDZAI, Jo-Ann DONO, et Elizabeth ORMEROD, « Pet Ownership and Human Health: A Brief Review of Evidence and Issues », (2005) 331(7527) *BMJ* 1252 ; voir aussi Alain ROY, « Papa, maman, bébé et ... Fido ! L'animal de compagnie en droit civil ou l'émergence d'un nouveau sujet de droit », dans Benoît MOORE (dir.), *Mélanges Jean Pineau*, Montréal, Éditions Thémis, 2003, 131, p. 134.

71. Pour l'Ontario : *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act)*, L.O. 2006, ch. 17, art. 14, et pour les États-Unis : *Pet ownership for Elderly and Persons with Disabilities*, 24 CFR part 5, en ligne : <<http://ecfr.gpoaccess.gov/cgi/t/text/textidx?c=ecfr&sid=f619507ab0ce03d0017c32e6b4e9727b&rgn=div6&view=text&node=24:1.1.1.1.5.3&idno=24>> (consulté le 12 juillet 2011).

72. *Fram c. Office municipal d'habitation de Pointe-Claire*, R.E.J.B. 1998-06451 (C.Q.) ; *J.L. c. Coopérative de l'Ébène*, préc., note 66.

au rétablissement du locataire⁷³. Ainsi, bien qu'elles constituent un pas dans la bonne direction, ces décisions ne sont tout de même pas à l'abri des critiques et notamment en ce qui concerne leurs postulats juridiques. On ne devrait pas avoir à dévoiler des parties intimes de sa vie privée pour avoir le droit de posséder un animal de compagnie. De même, le postulat de la liberté contractuelle ne devrait jamais permettre d'accroître la vulnérabilité et la dépendance d'autrui, au mépris de sa dignité.

3. L'EXTINCTION DU BAIL

Sur cette question, nous nous sommes attardées plus particulièrement à deux sujets, soit la résiliation unilatérale du bail par le locateur et les dispositions relatives au décès ou au déménagement de la personne âgée. Elles feront chacune l'objet d'un développement distinct.

3.1 Les clauses de résiliation unilatérale du bail par le locateur

Ne met pas fin à un bail résidentiel qui veut. Le droit au maintien dans les lieux par le locataire est consacré à l'article 1936 C.c.Q. et les droits du locateur quant à la résiliation du bail ou la reprise de possession du logement sont expressément limités.

Pourtant, nous l'avons mentionné, plusieurs baux contiennent des clauses de résiliation unilatérale du bail en faveur du locateur. Certaines de ces clauses utilisent les termes « renvoi » ou « expulsion », ce qui, à notre avis, infantilise et menace d'autant les personnes âgées. Les déménagements sont une source d'inquiétude et de stress presque insurmontable dans leur cas⁷⁴. Cela accroît leur insécurité et compromet toute tentative d'« empowerment », méthode pourtant prônée comme processus de prise en charge des problèmes vécus par les personnes âgées au sein des résidences⁷⁵. La menace d'un déménagement est d'autant plus

73. Voir par exemple *J.L. c. Coopérative de l'Ébène*, préc., note 66.

74. M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 58-59.

75. Voir par exemple, M. CHARPENTIER et M. SOULIÈRES, préc., note 23, p. 30 et s. Cependant, on souligne aussi qu'un tel processus peut s'avérer difficile à implanter, parce que la clientèle actuelle des résidences fait partie d'une génération peu portée à contester l'autorité et parce que la structure organisationnelle des résidences ne favorise pas une telle prise en charge en raison de la culture de

anxiogène que, comme nous l'avons constaté en introduction, la clientèle des résidences se fragilise, tant en fonction de son grand âge, de son niveau croissant d'incapacité que de sa dépendance structurelle⁷⁶.

Encore une fois, 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 tribunal⁷⁷ et ne peut être obtenue que si le locateur fait la preuve d'un préjudice sérieux pour lui-même ou pour les occupants de l'immeuble et résultant d'une inexécution d'une obligation par le locataire⁷⁸. D'ailleurs, une certaine discrétion est laissée en cette matière au tribunal, qui pourra accorder la résiliation immédiatement ou plutôt laisser au locataire un certain délai afin qu'il puisse se conformer à ses obligations, auquel cas la résiliation n'aura pas lieu⁷⁹. Cela démontre d'autant l'illégalité des menaces « d'expulsion immédiate ».

3.2 Les dispositions relatives au décès ou au déménagement de la personne âgée

Il s'agit très certainement du sujet où l'inadaptation des règles du *Code civil du Québec* en fonction de la clientèle des personnes âgées est la plus évidente. Le sens commun veut qu'une personne âgée quitte habituellement la maison ou l'appartement qu'elle habite pour des raisons de santé ou de perte d'autonomie. C'est souvent suite à des événements pénibles que cette décision est prise : décès du conjoint, maladie ou accident⁸⁰. Dans les faits, il s'agira généralement de la dernière demeure de cette personne ou, du moins, d'une demeure de transition avant un transfert en CHSLD si la perte d'autonomie s'accroît grandement. Or, les dispositions du *Code civil* ne tiennent pas compte de ces réalités,

dépendance y régnant. De même, plusieurs résidents interrogés par la professeure Charpentier ont manifesté des craintes à exprimer certaines insatisfactions, par peur de « passer pour des malcommodes » ou par crainte de représailles (p. 105).

76. 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.). Voir, M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 60.

77. *Place Fleur de lys c. Tag's Kiosque inc.*, [1995] R.J.Q. 1659 (C.A.).

78. Art. 1863 C.c.Q.

79. *Ibid.*, art. 1973.

80. M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 62.

ce qui entraîne de nombreux problèmes d'interprétation et d'application.

Deux articles gèrent, en théorie, ces situations, soit les articles 1939 et 1974 C.c.Q. Le premier concerne la résiliation par la succession en cas de décès du locataire et le second encadre la résiliation lors du déménagement permanent du locataire dans un foyer d'hébergement ou un CHSLD. Dans les deux cas, on prévoit un préavis de résiliation de 3 mois (aussi appelé « indemnité de relocation »). Cette règle peut sembler simple mais l'interprétation qu'en font certaines résidences, réconfortées par une jurisprudence parfois contradictoire, a largement contribué à la confusion en ce domaine. Le tout au préjudice de personnes en grande perte d'autonomie.

Les articles 1939 et 1974 C.c.Q. sont au cœur de nombreux litiges et controverses. Ils font aussi l'objet d'un grand nombre de clauses contradictoires au sein des baux étudiés, les résidences n'hésitant pas à les écarter ou à réclamer des frais supplémentaires à ceux prévus par la loi⁸¹. En plusieurs occasions, le locateur réclame des frais de résiliation à des héritiers en deuil sous prétexte que leur auteur s'était engagé à payer de tels frais et qu'ils y sont conséquemment tenus. Il est clair que certaines résidences tirent profit de la vulnérabilité particulière de leur clientèle, notamment en misant sur le fait que le locataire décèdera avant l'échéance du bail ou encore que sa perte d'autonomie entraînera un déménagement vers un centre de soins mieux adapté. Il est donc facile d'inclure des clauses exigeant du locataire ou de sa succession des frais supplémentaires en de telles circonstances⁸², même si de tels frais contreviennent aux dispositions impératives du *Code civil*.

81. Par exemple, un des baux étudiés prévoit des frais supplémentaires de 250,00 \$ en de telles circonstances. Il y est indiqué que ces frais visent à couvrir les frais d'une remise en état de l'appartement pour le prochain locataire. De même, plusieurs baux spécifient que l'indemnité de relocation devra être payée même si le logement est loué à nouveau pendant la période de 3 mois de préavis.

82. Même si nous n'avons pas personnellement constaté l'existence d'une telle clause dans les baux étudiés, nous savons, par l'étude de certaines décisions de la Régie du logement, que certains baux incluent des clauses dites de « derniers moments » par laquelle le locataire remet une somme lors de la signature du bail qui sera conservée par le locateur si la personne décède pendant la durée du bail. Cette somme servirait à couvrir, selon les dires du locateur, « les frais et soins supplémentaires d'accompagnement de la personne âgée au moment du décès ». Voir par exemple, *Dumoulin (Succession de) c. Caillé*, no. 22-040830-010, le 28 septembre 2006, régisseur Pierre C. Gagnon.

En plus des frais supplémentaires, nous avons aussi constaté que certains baux tentent d'écarter les dispositions impératives concernant la résiliation en cas de décès ou de déménagement en foyer d'hébergement en imposant le paiement total de cette indemnité de 3 mois en un seul montant, au moment de l'avis de résiliation. Ces baux spécifient que l'avis sera réputé invalide en l'absence d'un tel paiement alors que le *Code civil du Québec* n'impose pas une telle condition. Or, au prix très élevé de certains loyers, un tel paiement sur-le-champ peut s'avérer impossible tant pour la succession que pour la personne âgée. De plus, l'indemnité de relocation étant, en fait, le loyer payable au locateur pour une période de 3 mois, il nous apparaît clair que l'article 1904 C.c.Q. qui interdit que chaque versement excède un mois de loyer trouve ici application. L'indemnité est payable un mois à la fois, si le logement n'est pas, par ailleurs, reloué par le locateur (et surtout si l'ancien locataire ou sa succession peuvent prouver cette relocation, ce qui en pratique constitue un réel problème, vu les circonstances mêmes de la résiliation). Le locateur, ne pouvant réclamer un paiement autre que le loyer⁸³ et devant, en échange, fournir la jouissance paisible du logement⁸⁴, ne peut réclamer un loyer pour un logement reloué à un nouveau locataire⁸⁵.

Bien qu'il s'agisse ici d'hypothèses fondées sur nos expériences personnelles de juristes et qui mériteraient d'être étudiées plus amplement, nous croyons que la notion de dispositions impératives est une notion incomprise par la population en général et que le fait « d'avoir signé » un document donne à son signataire et ses héritiers l'impression qu'ils sont automatiquement tenus aux obligations stipulées, sans que celles-ci ne puissent être remises en cause. Le locataire ou ses héritiers paient donc ces sommes sans discuter, alors même qu'on leur demande de vider le logement au plus vite et que le locateur reloue ce logement très rapidement.

83. Art. 1904 C.c.Q.

84. Art. 1854 C.c.Q.

85. Voir *Madore c. Tessier*, [1994] J.L. 18 (R.D.L.). C'est d'ailleurs aussi le raisonnement qui sous-tend l'arrêt *Groupe Clifton Inc. c. Solutions réseau d'affaires Meta-4 Inc.*, J.E. 2003-1954 (C.A.) puisque dans cette affaire, on n'accorde au locateur que les loyers impayés pour 4 mois puisqu'il n'a fait aucun effort pour tenter de relouer les lieux. Il est donc clair que dans l'esprit de la Cour si le locateur avait pu relouer l'espace en cause, il n'aurait pu réclamer les loyers impayés par le locataire ayant quitté les lieux.

De même, il faut mentionner que plusieurs baux incluent dans le montant de l'indemnité de relocation les coûts des services tels le repas et les soins infirmiers même si ceux-ci ne sont pas consommés. Et même en l'absence d'une telle mention, plusieurs décisions judiciaires ont reconnu que ces services devaient être inclus dans l'indemnité de 3 mois⁸⁶, ce qui naturellement constitue un enrichissement important pour la résidence qui n'a pas par ailleurs à fournir ces services. Ces décisions s'appuient essentiellement sur l'article 1892 C.c.Q. qui prévoit que les services inscrits au bail sont inclus dans celui-ci. Pour les décideurs en faveur de l'inclusion des services, l'article 1892 C.c.Q., qu'ils interprètent alors contre les intérêts du locataire, fait donc du bail et de ses accessoires une seule « entité indivisible »⁸⁷. Si cet argument peut juridiquement sembler valide, à première vue, il ne nous semble pas tenir compte du postulat de protection des intérêts des locataires qui devrait dominer dans l'interprétation et l'application des règles impératives en matière de louage résidentiel. En édictant ces règles, le législateur cherchait à protéger le locataire, comme une partie vulnérable, et non les intérêts commerciaux d'un locateur.

CONCLUSION

Nous croyons que notre étude a démontré une tendance permettant de conclure que les règles du libre marché et de l'auto-régulation ne sont pas suffisantes pour assurer aux personnes âgées en résidence privée, en tant que population vulnérable, des baux exempts de clauses illégales. Tous les baux complets étudiés contenaient au moins une et souvent plusieurs dispositions illégales. Cela nous amène aussi à conclure à une apparente insuffisance des dispositions normatives régissant ces baux et des contrôles étatiques permettant d'assurer le respect de ces normes.

86. Une décision de la Cour supérieure a rejeté un recours en évocation intenté 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 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 controverse mais maintient par ailleurs la décision de la régisseuse. Pour illustrer la controverse, la Cour supérieure mentionne qu'en plus de la régisseuse concernée, elle a pu trouver 6 décisions refusant d'inclure les services dans l'indemnité et 7 décisions l'incluant. Voir *Savoie c. Régie du logement*, [2004] R.J.Q. 2151, [2004] J.L. 290 (C.S.).

87. *Résidences Soleil Manoir Boucherville c. Pelletier*, R.D.L. Longueuil 37-02114-012G, le 19 mai 2006, r. Morin, tel que cité dans *Manoir & Cours de l'Atrium c. Bélanger*, 2010EXP-1056, J.L.E. 2009JL-62 (R.D.L.).

En ce sens, nous recommandons que certaines pratiques et législations soient modifiées afin d'assurer de manière optimale un meilleur encadrement légal des résidences. Vu le champ de cette étude, nous limiterons nos présentes recommandations au contenu du bail. Par contre, nous sommes conscientes que des problèmes de respect des droits, de clarification légale de ceux-ci et d'accessibilité à la justice se posent aussi.

Ainsi, nous proposons que, par le biais de la réglementation, un nouveau formulaire de bail obligatoire soit utilisé par toutes les résidences pour personnes âgées au sens de la *Loi sur les Services de Santé et les Services Sociaux*⁸⁸ et le *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*⁸⁹. Ce nouveau formulaire serait plus détaillé, écrit plus simplement et obligerait les locateurs à distinguer le coût du loyer de celui des services offerts. Il permettrait ainsi l'absence de toute confusion possible en cas de résiliation suite à un décès ou une admission dans un foyer d'hébergement ou un CHSLD et éviterait que l'on aille à procéder à un exercice approximatif d'estimation des coûts liés à chacun des éléments du bail.

Ce bail détaillé devrait aussi rappeler qu'il est de la responsabilité du locateur de fournir un logement en bon état, y compris les travaux de peinture et de restaurations mineures, et que ces frais ne relèvent pas de la responsabilité du locataire. Il y serait spécifié que le locateur doit remettre un document rédigé clairement et simplement et contenant obligatoirement les éléments prévus par le *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées*⁹⁰, incluant le règlement de la résidence et la procédure de gestion de plainte.

88. *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, préc., note 17, art. 346.0.1 à 346.0.20.

89. *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidences pour personnes âgées*, préc., note 18.

90. *Ibid.*, art. 5, « L'exploitant remet à la personne qui demande à y être accueillie, à un de ses proches ou, le cas échéant, à son représentant, un document rédigé en termes clairs, simples et précisant obligatoirement les informations suivantes :

- 1° la vocation de la résidence ;
- 2° l'ensemble des services offerts dans la résidence, les coûts de ces services et, le cas échéant, une mention à l'effet que la résidence n'offre aucun service d'assistance personnelle ;
- 3° les conditions d'accueil de personnes présentant une incapacité ainsi que les limites quant à sa capacité d'héberger de telles personnes ;
- 4° la procédure de gestion des plaintes ;
- 5° le code d'éthique applicable aux personnes qui travaillent dans la résidence ainsi qu'aux résidents ;

Il y serait mentionné que le règlement remis ne peut être modifié que par la procédure prévue aux articles 1941 C.c.Q. et s. De même, il y serait spécifié que la personne âgée a droit à sa vie privée et que son droit de recevoir des visiteurs dans le respect de son intimité doit être respecté en tout temps. Aussi, ce bail mentionnerait que le locateur ne peut exiger de dépôts ou autres frais fixes, peu importe la nature de ceux-ci et ce, même en cas de décès ou de déménagement. Finalement, il devrait contenir une mention que ces dispositions s'appliquent peu importe toute autre stipulation contraire.

Par ailleurs, le législateur québécois devrait explicitement interdire les clauses restreignant la présence d'animaux de compagnie. Si la présence d'un animal permet de combattre la solitude et de contribuer à l'amélioration des conditions de vie d'une personne, il participe très certainement au maintien de sa dignité. Ce principe fondamental doit primer sur tout autre, y compris en matière contractuelle. On doit donc cesser d'avaliser l'interdiction de possession d'animaux sous des prétextes de liberté contractuelle.

Pour éviter que ne se reproduisent les situations d'illégalités constatées dans notre étude, nous proposons un plus grand contrôle étatique des baux de résidences pour personnes âgées. S'il est souhaitable de favoriser l'autonomie des aînés dans la défense de leurs droits, l'augmentation de l'âge moyen de cette population, avec la vulnérabilité qu'elle entraîne sur son sillage, de même que le manque d'éducation juridique général de la population nuit à un réel respect de leurs droits. Les personnes âgées sont peu portées à défendre leurs droits, surtout si cette défense implique une judiciarisation du litige⁹¹. Or, cette réalité entretient un « libéralisme sauvage » en faveur des propriétaires⁹². Le système actuel

⁶⁰ les modalités et le coût du service de gestion des réclamations prévues dans les programmes gouvernementaux d'aide financière lorsque ce service est rendu disponible ;

⁷⁰ les règles de fonctionnement de la résidence. »

91. Comme le souligne une auteure : « si les individus les mieux outillés de notre société peuvent se sentir dépourvus face à la machine judiciaire, qu'en est-il de ceux qui affichent d'entrée de jeu une vulnérabilité inhérente ? », Lucie JONCAS, *Les défis de la représentation des personnes vulnérables*, dans École du Barreau du Québec, Collection de Droit 2008-2009, vol. Hors série, *Justice, Société et personnes vulnérables*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 67. Voir au même effet, M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 65.

92. L'expression est de la professeure Charpentier : M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 65.

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.

Il nous semble que la légalité des dispositions contractuelles, y compris les règles de fonctionnement de la résidence, doit devenir un critère à respecter dans l'octroi des certificats de conformité. Cette nouvelle exigence impliquerait qu'une équipe de juristes indépendants, par exemple un sous-comité de la Régie du logement ou de la Commission des droits de la personne et de la jeunesse, devrait donner son assentiment quant à la légalité des documents utilisés. Cette première étape n'empêcherait pas une exploitation financière ultérieure, mais elle permettrait au moins d'éviter quelques cas patents découlant de la peur, à tort, de ne pas respecter la parole donnée ou de perdre son logement. On ne pourrait opposer à la personne âgée ou son représentant sa signature et donc son « acceptation » des dispositions contractuelles illégales. De même, il éviterait la tolérance tacite des stipulations illégales dans les baux de résidence pour personnes âgées. En effet, les données recensées par la professeure Charpentier démontrent qu'un système de protection qui ne peut être enclenché que par des plaintes est d'une efficacité fort limitée⁹³. 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 un processus d'accréditation plutôt qu'un processus de sanctions. Autrement dit, il faut protéger en amont plutôt qu'en aval.

Finalement, nous sommes conscientes que nos recommandations ne constituent qu'un petit pas dans l'amélioration des conditions de vie des personnes âgées, la légalité des contrats n'assurant pas par ailleurs une meilleure qualité des soins offerts. Cependant, nous croyons qu'il est primordial d'amorcer une réflexion sociale sur la vulnérabilité particulière des personnes âgées et sur les modifications systémiques et structurelles que celle-ci doit engendrer. En d'autres termes, nous espérons que notre étude permettra de démontrer que la question de l'héber-

93. 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 : M. CHARPENTIER et M. SOULIÈRES, préc., note 23, p. 31-32. Voir aussi, M. CHARPENTIER, préc., note 3, p. 88.

gement des personnes âgées en est une qui mérite une attention immédiate. Si le gouvernement souhaite clairement confier au secteur privé le développement des infrastructures, il ne peut par ailleurs renier le rôle d'élaboration et de suivi d'une politique législative efficace qui ne revient qu'à lui seul. Malheureusement, le « laisser faire » et la politique du libre marché se traduisent ici par des abus. Et avec le vieillissement grandissant de cette tranche de la population, nous n'avons aucune raison de penser que ceux-ci iront en diminuant. Espérons donc que cette bouteille à la mer ne restera pas lettre morte.

ANNEXE — Tableau des résultats

	30-35	6700+	oui	non	30-35	6700+	oui	non	30-35	6700+	oui	non
Bail 1	1	1	oui	non								
Bail 2	1	1	oui	non								
Bail 3	1	1	oui	non								
Bail 4	2	1600+	oui	non								
Bail 5	10-15	4400+	oui	non								
Bail 6	1	400+	oui	exemption								
Bail 7	1	370+	oui	oui								
Bail 8 ⁱ	1	150+	oui	non								
Bail 9	15-20	4300+	oui	exemption								
Bail 10	2	450+	oui	non								
Bail 11	1	5-10	non	non								
Bail 12	1	300+	oui	oui								
Bail 13	1	40+	oui	exemption								
Engagement à obtempérer aux ordres du locateur ou son personnel												
Présence de clauses s'apparentant à des clauses pénales (frais exigés sans égard aux frais réellement encourus) (1901 C.c.Q.)												
Frais de remise en état (peinture et autres) au départ du locataire												
Clause de relocalisation au choix du locateur sans compensation												
Clause modifiant (au détriment du locataire) les articles 1939 et 1974 C.c.Q.												
Clause de résiliation unilatérale par le locateur (menace d'expulsion) (1936, 1863, 1971 et 1973 C.c.Q.)												
Restrictions animal de compagnie												
Restrictions aux services et choix personnels (1900 C.c.Q. et 5 Charte)												
Clause de contrôle des visites et des sorties (5 Charte et 3 Règlement sur les certificats de conformité)												
Permission d'intrusion sans urgence ou préavis préalable (1931 et suiv. C.c.Q.)												
Clauses de modifications unilatérales du bail ou des règlements (1941 C.c.Q.)												
Clauses d'exonération de responsabilité de l'exploitant ou d'imputation de responsabilité au locataire sans égard à sa faute (1862, 1900 C.c.Q.)												
Stipulation de bon état d'habitabilité ou de bon fonctionnement du matériel 1910 C.c.Q.												
Transfert au locataire responsabilité livraison du logement en bon état d'habitabilité (1910 C.c.Q.)												
Examen médical exigé 5 Charte et 6 Règlement sur les certificats de conformité												
Présence de clauses de modification unilatérale du loyer par le propriétaire 1906, 1941 et suiv. C.c.Q.												
Variation coût du loyer de base en fonction du nombre de locataires 1900 C.c.Q.												
Exigence de dépôts divers (1904 C.c.Q.)												
Indication plus bas loyer payé dans les 12 derniers mois (annexe G) (1896 C.c.Q.)												
Utilisation formulaire obligatoire (1895 C.c.Q.)												
Nombre total d'unités												
Nombre de résidences liées au sein du même regroupement												

- i. Une annexe offre la possibilité de résilier le bail avec un préavis d'un mois mais en incluant le coût des services et dans des situations plus restreintes que celles prévues à l'article 1974 C.c.Q.
- ii. Les chiens sont interdits.
- iii. Ce bail prétend en préambule « s'appuyer » sur la *Charte des droits et libertés de la personne*, alors qu'il contient nombre de clauses violant plusieurs droits fondamentaux de la personne.
- iv. Seuls les animaux de moins de 12 livres sont admis.
- v. Le bail permet la résiliation du bail avec une indemnité de relocation de 2 mois pour des raisons médicales mais exige alors une attestation médicale et surtout le paiement complet de l'indemnité. Les services sont cependant déduits s'ils ne sont pas utilisés durant la période de préavis. Dans les autres cas, on exige aussi le paiement complet de l'indemnité de 3 mois.
- vi. Bain et lavage de tête obligatoirement donnés une fois par semaine par des préposés de la résidence. Aucune excuse acceptée.
- vii. La « procédure d'expulsion » s'applique si la personne âgée fait défaut de prévenir qu'elle s'absente plus de 3 fois.
- viii. Entre autres choses, il est interdit de faire une pétition, une collocation doit être autorisée par le propriétaire à « son seul jugement » et l'usage de services externes à ceux de la résidence doit être autorisé par écrit par la direction.
- ix. La permission écrite de la direction est nécessaire.