



Les maisons de soins

Renseignements fournis dans cette brochure

La *Loi sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») s'applique à la plupart des logements locatifs, y compris les logements locatifs situés dans des maisons de soins.

Les maisons de soins sont assujetties à la plupart des règles qui régissent les autres types de logements locatifs. La Loi contient néanmoins des règles qui s'appliquent uniquement aux maisons de soins.

Cette brochure fournit des renseignements sur les règles prévues par la Loi qui s'appliquent uniquement aux maisons de soins. Cette brochure n'offre pas de résumé complet de la Loi et son objectif n'est pas de fournir des conseils juridiques. Si vous avez besoin de plus amples renseignements sur la Loi, veuillez consulter la section **Renseignements supplémentaires** située à la fin de cette brochure.

Sujet	Voir page
Qu'est-ce qu'une maison de soins?	1
Conventions de location dans une maison de soins	3
Autres règles spécifiques applicables aux maisons de soins	4
Résiliation d'une location dans une maison de soins	5
Renseignements supplémentaires	7

Qu'est-ce qu'une maison de soins?

Maisons de soins et services en matière de soins

Selon la Loi, une maison de soins est un ensemble d'habitation où des personnes habitent pour y recevoir des « services en matière de soins ».

Les services en matière de soins incluent des services de santé, des services de réadaptation, des services thérapeutiques ou des services d'aide à l'accomplissement des activités de la vie quotidienne. Voici des exemples de services en matière de soins :

- soins infirmiers;
- surveillance de la prise de médicaments;
- assistance avec l'hygiène personnelle, y compris le bain et les soins liés à une éventuelle incontinence, l'habillement, l'alimentation et les déplacements au sein du logement;
- aide en cas d'urgence.

Maisons de soins et services en matière de soins (suite)

Les immeubles ou maisons offrant ce type de services à leurs locataires sont soumis à la Loi, que l'obtention de ces services soit ou non la principale raison pour laquelle les locataires choisissent d'y habiter.

La Loi peut aussi s'appliquer à un immeuble ou à une maison que le propriétaire ou l'exploitant décrit comme étant une « maison de repos », une « maison de retraite », un « meublé » ou un « foyer pour personnes âgées ».

Ce qui ne constitue pas une « maison de soins »

Certains types d'hébergement offrent des « services en matière de soins » mais **ne** sont **pas** régis par la Loi. Par exemple, les foyers de soins de longue durée qui sont réglementés et financés par la province ne sont pas soumis à la Loi. Cela inclut les « maisons de soins infirmiers », les « foyers municipaux pour personnes âgées » et « les foyers de bienfaisance pour personnes âgées », qui sont régis par des lois distinctes.

Les autres types de maisons et d'immeubles offrant des services en matière de soins **sans** être soumis à la Loi incluent :

- les hôpitaux publics ou privés;
 - la plupart des foyers pour personnes ayant une déficience intellectuelle;
 - les logements occupés par des personnes détenues sous garde ou en prison;
 - les logements occupés pour y recevoir des services de relève de courte durée;
 - une maison ou un immeuble où résident des personnes qui ont chacune **principalement** choisi d'y habiter pour y recevoir des services de réadaptation ou des services thérapeutiques et qui ont convenu avec le locateur de respecter l'**ensemble** des conditions ci-après :
 - la personne habitera dans la maison ou l'immeuble pendant une durée précise;
 - le droit de la personne à l'occupation des lieux prendra fin lorsque les objectifs visés par les services de réadaptation ou les services thérapeutiques auront été atteints ou lorsqu'il aura été déterminé que ces objectifs ne seront pas atteints;
 - la période d'occupation du logement ne dépassera pas un an.
-

Conventions de location dans une maison de soins

Trousse d'information

Avant de conclure une convention de location avec un nouveau locataire, le locateur doit lui remettre une **Trousse d'information**. La trousse doit contenir les renseignements suivants :

- la liste des différents types de logements fournis et des différents blocs de services en matière de soins et de repas qui sont inclus dans le prix total du loyer, s'il y en a;
- le prix des différents types de logements et des différents blocs de services en matière de soins et de repas, s'il y en a;
- les niveaux minimaux de dotation en personnel de la maison de soins et les qualités requises des employés;
- des précisions sur les mesures d'intervention d'urgence, s'il y en a, ou une déclaration indiquant qu'il n'y en a pas;
- la liste des autres services et repas payants qu'offre le locateur et le barème des prix;
- les modalités internes de règlement des plaintes, s'il y en a, y compris une déclaration dans laquelle on indique si les locataires ont le droit d'appeler d'une première décision prise par le personnel ou le locateur, ou une déclaration indiquant qu'il n'y a pas de telles modalités.

S'il n'y a pas de Trousse d'information

Si le locateur ne remet pas au locataire la Trousse d'information sur la maison de soins, il ne peut pas augmenter son loyer ni le prix des repas ou des services en matière de soins qu'il fournit tant qu'il ne lui a pas remis les renseignements prescrits.

Convention de location écrite requis

Les locateurs de logements de maisons de soins doivent conclure une convention de location écrite avec leurs locataires.

La convention de location écrite doit dresser la liste des services en matière de soins et repas que le locateur a accepté de fournir au locataire. Elle doit également préciser les montants qu'une personne doit payer pour ces services et repas. La convention de location peut aussi traiter de toute autre question convenue entre le locateur et le locataire, mais ne peut pas inclure de dispositions contraires à la Loi.

La convention doit contenir un énoncé stipulant que le locataire a le droit de consulter une autre personne (p. ex. un ami ou membre de sa famille) à l'égard de la convention et d'annuler celle-ci dans les cinq jours suivant sa signature.

Remarque : Si le locataire désire annuler une convention de location après l'avoir signée, le locataire doit en aviser par écrit le locateur dans les cinq jours suivant la signature de la convention.

S'il n'y a pas de convention de location écrite

S'il n'y a pas de convention de location écrite, ou si la convention écrite ne précise pas les ententes prises relativement aux services en matière de soins et aux repas, le locataire peut présenter une **Requête concernant les droits du locataire (T2)** auprès de la Commission de la location immobilière (la « Commission ») en vue d'obtenir un remboursement de loyer.

Autres règles spécifiques applicables aux maisons de soins

Règles générales relatives au loyer

Les règles générales prévues par la Loi relativement au loyer pouvant être exigé et aux augmentations de loyer permises s'appliquent aux locateurs et locataires des maisons de soins. (La brochure de la Commission intitulée **Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation** offre une explication de ces règles.)

Le locateur doit donner à un locataire un préavis écrit d'au moins 90 jours avant d'augmenter le loyer. De plus, il ne peut augmenter le loyer plus d'une fois pendant une période de 12 mois. Pour aviser un locataire de son désir d'augmenter le loyer, le locateur doit utiliser une formule précise disponible auprès de la Commission (**Formule N3, Avis d'augmentation du loyer / du prix des services en matière de soins et des repas**). Le locataire n'est pas tenu de payer l'augmentation exigée si le locateur ne lui a pas donné de préavis en bonne et due forme.

Remarque : Dans certaines maisons de soins, deux locataires ou plus peuvent partager un logement locatif. Dans ce cas, les règles relatives au loyer s'appliquent indépendamment à tous les locataires, comme s'ils occupaient un logement distinct.

Prix des services en matière de soins et des repas

Dans une maison de soins, le « loyer » n'inclut pas le prix qu'un locateur exige de ses locataires pour les repas ou les services en matière de soins. Les prix pouvant être exigés pour les repas ou les services en matière de soins et les augmentations de ces prix ne sont soumis à aucune limite. De plus, aucune limite n'est imposée au nombre d'augmentations de prix que le locateur peut exiger pour les repas et les services en matière de soins.

Le locateur est tenu de donner un préavis écrit d'au moins 90 jours à ses locataires avant toute augmentation du prix exigé pour les repas ou les services en matière de soins. Pour ce faire, le locateur doit utiliser une formule précise disponible auprès de la Commission (**Formule N3, Avis d'augmentation du loyer / du prix des services en matière de soins et des repas**). Le locataire n'est pas tenu de payer l'augmentation exigée si le locateur ne lui donne pas de préavis en bonne et due forme.

Droit à la vie privée des locataires

Les règles générales relatives au droit des locataires au respect de leur vie privée et au droit d'un locateur d'entrer dans un logement locatif s'appliquent aux maisons de soins. (La brochure de la Commission intitulée **Guide d'information sur la Loi sur la location à usage d'habitation** offre une explication de ces règles.)

De plus, le locateur d'une maison de soins a le droit d'entrer dans le logement d'un locataire sans préavis, à intervalles réguliers, **si** la convention de location exige qu'il vérifie l'état du locataire (« inspections de fin de soirée »).

Remarque : Un locataire peut décider d'annuler la disposition de la convention de location portant sur les inspections de fin de soirée. Il doit alors aviser par écrit le locateur qu'il ne veut plus qu'il entre dans son logement pour procéder à une telle inspection.

Services supplémentaires en matière de soins

En plus des services en matière de soins fournis aux termes de la convention de location, le locataire peut décider d'obtenir des services en matière de soins supplémentaires d'une personne de son choix.

Le locateur ne doit pas empêcher le locataire d'obtenir ces services supplémentaires, ni faire obstacle à la prestation de ces services.

Cessions et sous-locations

Les locataires des logements des maisons de soins ont le droit de sous-louer ou de céder leur logement s'il ne s'agit pas d'un logement social.

Cependant, le locateur peut refuser de consentir à la cession ou à la sous-location du logement locatif à une personne donnée si l'admission de cette personne est contraire aux critères ou directives d'admission du locateur.

Résiliation d'une location dans une maison de soins

Résiliation d'une location -- généralités

La plupart des règles générales prévues par la Loi relativement à la résiliation d'une location s'appliquent aux maisons de soins.

En plus de ces règles générales, la Loi établit certaines règles relatives à la résiliation d'une location qui s'appliquent uniquement aux maisons de soins. Vous trouverez ci-après une explication de ces règles.

Résiliation d'une location par le locataire

Le locataire d'un logement d'une maison de soins peut résilier sa location en donnant au locateur un préavis écrit d'au moins 30 jours. Le locataire devrait utiliser la formule intitulée **Avis de résiliation de location donné par le locataire (Formule N9)**, disponible auprès de la Commission.

**Résiliation
d'une location
par le
locataire**
(continued)

Tout locataire d'une maison de soins ayant présenté un avis de résiliation de la location peut cesser d'obtenir des services en matière de soins et des repas avant la date d'expiration de la location. Pour le faire, le locataire doit donner au locateur un préavis d'au moins 10 jours.

**Résiliation
d'une location
-- services de
réadaptation et
services
thérapeutiques**

Si un locataire occupe un logement dans une maison de soins dans le seul but d'y recevoir des services de réadaptation ou services thérapeutiques, le locateur peut mettre fin à la location à l'expiration de la période de location tant qu'aucun autre locataire recevant des services de réadaptation ou des services thérapeutiques n'obtienne le droit de vivre dans la maison de soins pendant plus de quatre ans.

Le locateur doit donner au locataire un préavis d'au moins 28 jours, dans le cas d'une location au jour ou à la semaine, et d'au moins 60 jours, dans tous les autres cas. Le locateur doit utiliser une formule précise disponible auprès de la Commission (**Avis de résiliation de location au terme (Formule N8)**).

**Résiliation
d'une location
-- services de
réadaptation et
services
thérapeutiques
en logement
social**

La Loi contient par ailleurs des règles spécifiques qui s'appliquent à certains logements sociaux en maison de soins qui offrent des services de réadaptation et des services thérapeutiques.

Dans certains cas, le locateur peut résilier une location **avant** l'expiration de la période de location convenue. Un locateur de logements sociaux peut prématurément mettre fin à une location seulement **si** un locataire a limité de façon répétée et considérable sa participation au programme relatif aux services de réadaptation et services thérapeutiques.

**Résiliation
d'une location
-- démolition,
affectation à
un autre
usage,
réparations**

Les règles générales prévues par la Loi s'appliquent aux locateurs de logements en maison de soins qui veulent résilier une location pour les raisons suivantes :

- le logement locatif doit être démoli;
- le logement locatif servira à un usage autre que l'habitation;
- le logement locatif doit faire l'objet de travaux de réparation ou de rénovation importants qui exigent un permis de construire émis par la municipalité et la libre possession du logement durant les travaux.

Cependant, un locateur de logements en maison de soins qui donne un tel avis de résiliation à un locataire doit faire des efforts raisonnables pour lui trouver un autre logement convenable. Si le locataire accepte le nouveau logement, le locateur n'est pas tenu de lui verser une indemnité.

Transfert d'un locataire

Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de transfert d'un locataire hors du logement de la maison de soins si le locataire :

- n'a plus besoin du niveau de soins que le locateur lui fournit (ou a limité de façon répétée et considérable sa participation aux services en matière de soins convenus dans la convention de location et ne reçoit pas de services communautaires équivalents) **ou**
- a besoin d'un niveau de soins (jumelés à des services communautaires) que le locateur n'est pas capable de lui fournir.

Le locateur n'est pas tenu de remettre un avis de résiliation au locataire avant de présenter une requête à la Commission. Le locateur présente sa requête à la Commission à l'aide de la formule intitulée **Requête de transfert d'un locataire hors d'une maison de soins (Formule L7)**.

Important : Si le locateur demande le transfert d'un locataire parce que celui-ci requiert des services qu'il n'est pas en mesure de lui fournir, il devra prouver qu'il existe un autre logement convenable pour le locataire dans la collectivité.

Décès d'un locataire

Les règles générales prévues par la Loi s'appliquent au moment du décès d'un locataire d'une maison de soins.

Si aucun autre locataire n'occupe le logement, la convention de location prend fin 30 jours après le décès du locataire. Cependant, la succession du locataire est uniquement tenue de payer les services en matière de soins et les repas du locataire pendant une période de 10 jours après son décès.

Remarque : Si le conjoint ou la conjointe du locataire habite le logement mais n'est pas un « locataire », cette personne doit quitter le logement dans les 30 jours suivant le décès à moins de conclure une entente avec le locateur lui permettant de devenir locataire du logement.

Pour de plus amples renseignements

Communiquer avec la Commission de la location immobilière

Cette brochure vous offre seulement des renseignements généraux. Pour de plus amples renseignements, ou pour obtenir des exemplaires de formules et de publications de la Commission, vous pouvez :

- consulter le site web de la Commission à l'adresse suivante:
www.CLI.gov.on.ca;
- communiquer avec la Commission, au **416-645-8080** ou sans frais au **1-888-332-3234;**
- visiter le bureau de la Commission de la location immobilière de votre région. Pour obtenir les adresses des bureaux de la Commission, veuillez consulter le site Web ou composer l'un des numéros indiqués ci-dessus.