

QUELS SONT LES COÛTS LIÉS À HABITER DANS UNE MAISON DE RETRAITE?

Karen Steward, Avocate

Traduit par : René Guitard, Directeur, Clinique juridique francophone de l'Est d'Ottawa



Lorsque vous devez prendre une décision sur la maison de retraite qui sera convenable pour vous, il est important d'en connaître les coûts dans l'immédiat et pour l'avenir.

Les maisons de retraite sont des entreprises du secteur privé qui louent des logements à des adultes plus âgés en mesure de payer le loyer et d'acheter des services de soins. Contrairement aux foyers de soins de longue durée (aussi connus sous le nom de maison avec soins infirmiers), les maisons de retraite ne reçoivent pas de financement

gouvernemental de sources telles que le ministère de la Santé et des Soins de longue durée.

Les coûts d'habitation liés à une maison de retraite peut varier beaucoup allant de 1 500 \$ par mois à 10 000 \$ par mois. Selon une recherche entreprise par la Société canadienne d'hypothèques et du logement en 2015, le taux moyen mensuel pour une maison de retraite à Toronto était de 3 134 \$.¹

¹ Société canadienne d'hypothèques et du logement, "Seniors' Housing Report", en ligne: (2015) à la page 3

La variation dans les coûts est en partie attribuable à la diversité des maisons de retraite qui peuvent accueillir un nombre minimal de six adultes à d'autres pouvant loger plusieurs centaines de résidents. Également, les commodités disponibles, lieu où la maison est située et la dimension du logis peuvent influencer le loyer.

Les maisons de retraite sont régies principalement par deux lois: la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (« LLUH ») et la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite*. En vertu de ces lois, les propriétaires des maisons de retraite sont tenus de fournir aux locataires une convention de location par écrit laquelle doit préciser le montant de loyer et le coût des repas et de chaque service de soins le cas échéant que le locataire doit payer.

Les locataires de maisons de retraite ont le droit de consulter une tierce partie avant de signer une convention de location et peuvent annuler l'entente par un avis écrit au propriétaire dans un délai de cinq jours après avoir signé l'entente.

Avant de conclure une convention de location, le propriétaire de la maison de retraite doit fournir une trousse d'information sur la maison de soins. Cette trousse doit comprendre une liste des types de logement offerts, les services de soins et leurs prix respectifs ainsi qu'un énoncé relatif au droit de chaque résident d'acheter des services ou de faire une demande de services de soins ou d'autres services, des programmes ou des bien d'un fournisseur de soins extérieur (tel que le Centre d'accès aux services communautaires).

Augmentations de loyer

Les règles relatives aux augmentations de loyer dans une maison de retraite sont les mêmes que pour les autres types de logements locatifs. Ces règles sont énoncées dans le *LLUH*.

Les propriétaires de maisons de retraite doivent donner aux locataires un préavis de 90 jours avant qu'une augmentation de loyer puisse entrer en vigueur.

En règle générale, les propriétaires d'une maison de retraite peuvent augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois et seulement pour un montant que le gouvernement établit chaque année; ce montant s'appelle le taux légal (En 2016, ce montant est de 2 %). Vous pouvez téléphoner à la Commission de la location immobilière au 1-888-332-3234 pour connaître le taux légal actuel ou celui des années passées.

Si un propriétaire de maison de retraite veut augmenter le loyer pour un montant plus élevé que le taux légal ou plus qu'une fois par année, le propriétaire doit présenter une demande à la Commission de la location immobilière pour obtenir une ordonnance dans ce sens.

Certaines maisons de retraite ne sont pas assujetties aux règles d'augmentations de loyer comme par exemple certains logements subventionnés et des logements plus récent (ex.: si personne n'a habité l'édifice avant le 1^{er} novembre 1991 ou si le logement n'avait pas été habité avant le 17 juin 1998). Les propriétaires dans ces cas doivent tout de même donner un préavis de 90 jours de l'augmentation de loyer et peuvent seulement augmenter le loyer qu'une fois par année.

Augmentations des services en matière de soins

« Services en matière de soins » dans la *LLUH* s'entend de services de santé, de services de réadaptation, de services thérapeutiques ou des services d'aide à l'accomplissement des activités de la vie quotidienne. Ceci comprend par exemple les soins infirmiers, l'aide pour le bain, pour l'habillement et l'hygiène personnel. Les activités récréatives ou sociales, l'entretien, le lavage et le transport sont des services en matière de soins seulement s'ils sont fournis avec un autre service en matière de soins.

Les résidents de maisons de retraite ont le droit de demander des services de soins subventionnés et d'être informés sur comment présenter ces demandes par la maison de retraite. Les résidents peuvent également acheter des services des agences de service de leur choix.

Les maisons de retraite sont restreintes sur ce qu'elles peuvent facturer. Il est important de réviser votre convention de location attentivement

pour vous assurer que certains coûts ou services ne sont pas catégorisés par erreur comme services de soins. ACE a vu des situations où les propriétaires ont inclus de façon non appropriée des frais d'entretien et de téléphone comme des soins de service.

Contrairement au loyer, les augmentations des services de soins peuvent être imposées plus qu'une fois par année, pourvu que le locataire reçoive au moins un préavis de 90 jours et que le locataire a déjà reçu une convention de location et une trousse d'information qui respectent les exigences en vertu de la Loi.

Ce qui est plus inquiétant encore, c'est que la *LLUH* ne restreint pas de façon explicite le montant par lequel le propriétaire peut augmenter le montant des services de soins. Ceci signifie que si un propriétaire augmente les soins de services à un taux qui n'est pas abordable, les aînés qui louent une maison de retraite peuvent être à risque d'être évincés pour des motifs économiques puisqu'ils se verraient obligés de quitter leur foyer par manque de moyens financiers.



ACE croit qu'il s'agit d'un manque inacceptable dans la Loi et présentera des observations au ministre des Affaires municipales et du Logement dans le but d'obtenir des changements législatifs. Si vous êtes préoccupé par cette question, nous vous recommandons de communiquer avec votre député pour demander des changements.

Avant que la loi ne soit modifiée, il est important de savoir que les services de soin qui sont achetés d'une maison de retraite peuvent être augmentés plus qu'une fois par année et par un montant irrégulier.

Les résidents de maisons de retraite ont des droits. Si vous croyez que votre propriétaire a de façon inappropriée inclus des services en tant que services de soins dans votre convention de location ou a augmenté votre loyer ou vos services de soins de façon injustifiée, obtenez des conseils juridiques auprès d'ACE ou de votre clinique juridiques communautaire.