

ANNEXE 6

AU BAIL

Services offerts au locataire par le locateur

FORMULAIRE OBLIGATOIRE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT | EN DOUBLE EXEMPLAIRE

La présente annexe doit être utilisée lorsqu'un locateur offre des services additionnels à ceux indiqués au bail, incluant les services qui se rattachent à la personne même du locataire conformément aux articles 1892.1 et 1895.1 du **Code civil du Québec (C.c.Q.)**. Elle peut, en outre, être exigée par Revenu Québec pour accorder à un locataire un crédit d'impôt pour maintien à domicile.

Les dispositions relatives aux droits et obligations des locateurs et des locataires que l'on trouve aux articles 1851 à 2000 C.c.Q., ainsi que certaines dispositions relatives aux personnes vivant dans une résidence privée pour aînés, selon la **Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS)** et le **Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés**, s'appliquent non seulement au logement ou à la chambre louée, mais aussi aux services (exemples: repas, soins infirmiers, buanderie), aux accessoires et aux dépendances.

Le locateur ne peut, par une clause du bail, limiter le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services des personnes de son choix suivant les modalités dont le locataire convient lui-même.

COÛT DES SERVICES PERSONNELS OFFERTS AU LOCATAIRE

Lorsque le bail prévoit des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit remplir la présente annexe et inscrire la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services. Il en est de même pour une personne âgée admise dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé, ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services.

AVIS DE RÉSILIATION DE BAIL (art. 1938, 1939, 1974 et 1974.1 C.c.Q.)

Le locateur qui reçoit un avis écrit de résiliation en cours de bail ne peut réclamer que le loyer qui se rapporte au logement ainsi que la partie du loyer afférente aux coûts des services prévus au bail, à la présente annexe ou dans un contrat distinct, et qui ont été fournis au locataire avant son départ du logement, lorsque ce dernier le quitte pour l'une ou l'autre des raisons suivantes:

1. s'il lui est attribué un logement à loyer modique; ou
2. s'il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins, à la suite d'une décision du tribunal; ou
3. s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap; ou
4. si sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence de son conjoint ou de son ancien conjoint, ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers; ou
5. s'il est décédé, auquel cas l'avis de résiliation peut être donné par l'une des personnes prévues à la loi (voir la mention sur le décès aux formulaires de bail obligatoires); ou
6. s'il est une personne âgée admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHLSD), dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'elle réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS

L'exploitant d'une résidence privée pour personnes âgées doit obtenir un certificat de conformité en vertu de la LSSSS qui définit la dénomination « résidence privée pour aînés ». Seul l'exploitant ayant obtenu une certification ou une attestation temporaire de conformité peut utiliser cette appellation.

Pour conserver ce certificat, l'exploitant doit respecter un ensemble de critères sociosanitaires et de normes d'exploitation. Ces derniers sont définis dans le Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés.

Ils concernent notamment les droits des résidents, l'échange d'information entre l'exploitant et ses locataires relativement à leur santé et à leur sécurité, l'alimentation, la médication et l'assurance responsabilité. Dans certains cas et aux conditions prévues à la LSSSS, le bail peut être résilié ou le locataire peut être relocalisé (art. 346.0.18 et 346.0.20.2 à 346.0.20.4 de la LSSSS).

■ Services destinés à des personnes âgées autonomes

Le locateur d'une résidence privée pour aînés dont les services s'adressent à des personnes âgées autonomes offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes: services de repas, d'aide domestique, de sécurité ou de loisirs (voir ci-après les parties 1 et 2). De plus, l'exploitant d'une telle résidence doit remettre à la personne qui souhaite y résider ou à son représentant, le cas échéant, un document qui doit notamment mentionner qu'il n'offre aucun service infirmier ou d'assistance personnelle.

■ Services destinés à des personnes âgées semi-autonomes

Le locateur d'une résidence privée pour aînés dont les services s'adressent à des personnes âgées semi-autonomes offre des services qui sont compris dans au moins deux des catégories de services suivantes: services de repas, d'aide domestique, de sécurité, de loisirs, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers (voir ci-après les parties 1 et 2). De plus, au moins l'un des services offerts au locataire appartient à la catégorie des services d'assistance personnelle ou à la catégorie des soins infirmiers. Il est à noter que les soins infirmiers relèvent de l'exercice d'une activité professionnelle par une infirmière ou un infirmier ou par une infirmière ou un infirmier auxiliaire, selon la loi ou un règlement habilitant, ou par toute autre personne qui y est autorisée en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Une même résidence peut offrir des services destinés à la fois à des personnes âgées autonomes et semi-autonomes.

RESPECT DU BAIL

Le locateur doit, avant la conclusion du bail, déterminer avec la personne qui souhaite y habiter ou son représentant, le cas échéant, l'ensemble des services qu'elle veut obtenir. Pendant la durée du bail, le locateur doit offrir et maintenir les services prévus au bail ou dans la présente annexe, ou dans un contrat distinct, et ce, sans augmentation de coût ni diminution de la qualité des services. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payable suivant un autre mode prévu au bail ou à la présente annexe, ou dans un contrat distinct.

CHARTRE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE

Les droits et obligations découlant du bail doivent s'exercer dans le respect de la Charte qui prescrit, entre autres choses, que toute personne âgée ou handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

En cas de divergence entre le présent document et les lois applicables au logement, ces lois ont priorité.

PARTIE 1		DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU LOGEMENT, DES ACCESSOIRES, DES DÉPENDANCES ET DES SERVICES AUTRES QUE PERSONNELS	
Le locateur doit fournir le logement et maintenir l'ensemble des services, des accessoires et des dépendances pour lesquels le locataire s'engage à payer un loyer.			
Cocher ce qui est inclus au bail.			
TYPE DE RÉSIDENCE		SERVICE DE LOISIRS	
RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉS OFFRANT DES SERVICES DESTINÉS :		ACCÈS À DES ACTIVITÉS DE LOISIRS	
▪ à des personnes autonomes		- préciser : _____	
▪ à des personnes semi-autonomes		ANIMATEUR	
AUTRE LIEU D'HÉBERGEMENT		ESPACES COMMUNS À L'INTÉRIEUR	
- préciser : _____		▪ bibliothèque	
DESCRIPTION DES LIEUX ET SERVICES		▪ cuisine commune	
▪ logement de _____ pièces		▪ espace privé pour recevoir des visiteurs	
▪ chambre		▪ piscine	
- privée		▪ salle d'entraînement physique	
- commune		▪ salle de billard	
SALLE DE BAIN		▪ salle de cinéma maison	
▪ privée		▪ salle de loisirs multifonctionnelle	
▪ commune		▪ salle de quilles	
BARRES D'APPUI ET MAINS COURANTES		▪ salle de réception	
▪ salle de bain		- en location au coût de _____ \$	
▪ corridors (aires communes)		▪ salon Internet	
CHAUFFAGE		▪ autres :	
▪ système central		ESPACES COMMUNS À L'EXTÉRIEUR	
▪ contrôle individuel		▪ aire de jeux	
CLIMATISATION		▪ aire de repos	
▪ système central		▪ jardin	
▪ contrôle individuel		▪ piscine	
▪ système de climatisation personnel autorisé		▪ autres :	
- type : _____		AUTRES SERVICES OFFERTS	
SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATION		ACTIVITÉS RELIGIEUSES	
▪ téléphone		- préciser : _____	
▪ câblodistribution		SALLE À MANGER ACCESSIBLE AUX VISITEURS	
▪ réseau Internet sans fil		SERVICES MÉDICAUX	
▪ Internet avec fil		- préciser :	
▪ autres :		SOINS INFIRMIERS (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)	
SYSTÈME D'APPEL À L'AIDE		▪ infirmière et infirmier	
▪ fixe		- préciser : _____	
- lit		- horaire : _____	
- salle de bain		▪ infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire	
- salle d'eau		- préciser : _____	
- autres :		- horaire : _____	
▪ mobile		PRÉPOSÉ (SERVICES OFFERTS PAR LE LOCATEUR)	
FAUTEUIL ROULANT OU À PROPULSION MOTORISÉE		- préciser : _____	
▪ logement accessible et aménagé		- horaire : _____	
MEUBLES ET APPAREILS (LE LOCATAIRE A LE DROIT D'APPORTER) :		SÉCURITÉ	
▪ appareils électroménagers		▪ horaire : _____	
- préciser : _____		▪ membre du personnel	
▪ téléviseur		- infirmière et infirmier	
▪ meubles		- infirmière auxiliaire et infirmier auxiliaire	
- préciser :		- préposé	
BALCON		- gardien	
▪ privé		- réceptionniste	
▪ commun		- autres :	
ESPACE DE RANGEMENT FERMÉ À CLÉ		TRANSPORT	
- emplacement : _____		▪ service de navette	
SALLE DE LAVAGE		▪ autres : _____	
▪ salle de lavage commune		- service payable à chaque utilisation	
- service payable à chaque utilisation		oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	
ASCENSEUR		AUTRES	

Ces services sont notamment compris dans les catégories de services suivantes: services de repas, d'aide domestique, de sécurité, de loisirs, d'assistance personnelle ou de soins infirmiers.

Des services personnels additionnels à ceux qui sont inscrits à la présente annexe peuvent être utilisés de manière temporaire ou permanente en considération des besoins du locataire et à sa demande, aux coûts prévus à la liste de l'ensemble des services offerts remise au locataire ou à son représentant, le cas échéant, par l'exploitant d'une résidence privée pour aînés, avant la conclusion du bail. Le locataire s'engage à fournir ces services aux mêmes coûts que ceux qui sont indiqués sur cette liste, et ce, pendant toute la durée du bail.

SERVICES ALIMENTAIRES

- nombre de repas quotidiens : _____
 - déjeuner
 - dîner
 - souper
- type de menus
 - menus du jour
 - menus au choix
 - menus diététiques
 - préciser :

- déjeuner de _____ à _____
- dîner de _____ à _____
- souper de _____ à _____

■ nombre de collations par jour: _____
- horaire: _____

- à la salle à manger ☐
- à la cafétéria ☐
- au logement ou à la chambre ☐ _____ \$

COÛT MENSUEL TOTAL: _____ \$

SERVICES D'ASSISTANCE PERSONNELLE

AIDE À L'ALIMENTATION ☐ _____ \$
- préciser:

- hygiène quotidienne ☐ _____ \$
 - préciser: _____
- au bain ☐ _____ \$
 - _____ fois par semaine
- à l'habillage ☐ _____ \$
 - préciser: _____
- autres : ☐ _____ \$

- distribution des médicaments ☐ _____ \$
- administration des médicaments ☐ _____ \$
- préciser :

SOINS INVASIFS D'ASSISTANCE AUX ACTIVITÉS
DE LA VIE QUOTIDIENNE ☐ _____ \$
- préciser :

COÛT MENSUEL TOTAL: _____ \$

SOINS INFIRMIERS

- préciser : _____

- nombre d'heures : _____

- préciser : _____

- nombre d'heures : _____

- préciser : _____

- nombre d'heures : _____

COÛT MENSUEL TOTAL: _____ \$

SERVICES D'AIDE DOMESTIQUE

■ linge de maison
_____ fois par semaine ou _____ fois par mois ☐ _____ \$

■ vêtements
_____ fois par semaine ou _____ fois par mois ☐ _____ \$

■ ménage du logement ou de la chambre
 ____ fois par semaine ou ____ fois par mois ☐ _____ \$

- préciser :

COÛT MENSUEL TOTAL: _____ \$

AUTRES SERVICES OFFERTS

AIDE AU DÉPLACEMENT ☐ _____ \$
- préciser:

- visites médicales ☐ _____ \$
- courses ☐ _____ \$

DISPOSITIF D'ALERTE DE SÉCURITÉ (risque d'erreur) ☐ _____ \$
- préciser:

**ASSISTANCE POUR REMPLIR LES FORMULAIRES
DE CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE** ☐ _____ \$

AUTRES: ☐ _____ \$

COÛT MENSUEL TOTAL: _____ \$

**COÛT MENSUEL TOTAL
DES SERVICES** _____ \$

LOYER DE BASE
(voir le formulaire de bail obligatoire) _____ \$

LOYER TOTAL _____ \$

SIGNATURES

Signature du locateur (ou de son mandataire) _____ Jour _____ Mois _____ Année _____

_____|_____|_____|
Signature du locateur (ou de son mandataire) Jour Mois Année

Autre signataire (exemples : témoin ou autre) _____ Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour _____ Mois _____ Année _____

Signature du locataire (ou de son mandataire) _____ Jour _____ Mois _____ Année _____

Personne à contacter en cas d'urgence (nom, adresse et n° de téléphone)