



## La recherche sur la maltraitance envers les aînés au Québec :

résumés d'articles scientifiques



### Âgisme dans la demeure.

---

#### Référence

Plamondon, L. (2013). Âgisme dans la demeure. *Vie et vieillissement*, 11(2), 30-35.

#### Type de texte

**Format :** Article scientifique

**Contenu :** Empirique; analyse de politiques

#### Thèmes abordés

Maltraitance en hébergement, conséquences, freins à la dénonciation, organisation des services, associations d'aînés, fardeau et stress et résidence pour personnes aînées

#### But ou question de recherche

L'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR) présente les résultats d'une étude faisant l'évaluation de la légalité des baux contractés dans les résidences pour personnes aînées du Québec.

#### Problématique

L'étude proposée par l'AQDR fait suite à celle publiée par les professeurs Marie-Annie Grégoire et Sophie Gratton en 2011. Dans leur étude, les deux chercheuses ciblent et évaluent les éléments entourant la signature de contrats de location (baux) en résidence privée pour personnes aînées. Les conclusions tirées de leur étude démontrent que les règles générales du *Code civil du Québec* en matière résidentielle sont mal adaptées afin de protéger les personnes aînées locataires et qu'un resserrement du cadre législatif s'impose.

#### Méthodologie

En 2012, l'AQDR obtenait 101 baux contractés par des personnes aînées vivant en résidence privée. Ceux-ci furent analysés différemment en fonction de la présence ou non des règlements internes mis en application dans ces résidences. Dans cet échantillon, seulement 28 des 101 baux possédaient en annexe ces règlements qui, habituellement, contiennent les clauses jugées illégales en matière de contrat locatif selon le *Code civil du Québec*. 16 de ces 28 baux provenaient de résidences appartenant à des groupes ou des réseaux identifiables et les 12 autres étaient rattachés à des résidences indépendantes. En complémentarité, 75 baux sur les 101 furent analysés dans l'optique de déterminer la légalité des pratiques concernant la divulgation des loyers et l'usage du formulaire obligatoire.

---

## Résultats

Le premier constat tiré de l'analyse de ces baux révèle que la grande majorité des personnes âgées vivant en résidence privée ne possèdent pas en annexe de leur contrat locatif une copie des règlements internes de la résidence. Selon l'auteur, cette généralité s'apparente à un premier signe d'irrégularité dans la conduite des affaires des résidences. De plus, plusieurs baux ne contenaient pas le nom de la résidence malgré le fait que des indications très claires sont énoncées à ce sujet. Cela soulève l'hypothèse qu'il existe un climat de craintes et d'insécurité au sein même des relations entre les gestionnaires des résidences et les personnes âgées y vivant.

Aussi, l'analyse des 28 baux contenant les règlements internes des résidences révèle l'existence de clauses illégales lors de leur signature. Par exemple, les locataires exigent : de recevoir des dépôts d'argent, d'avoir un examen médical à jour, de leur donner accès au logement sans avis préalable, d'avoir un droit de contrôle sur les visites, etc.

Malgré le fait qu'il soit obligatoire de déclarer le loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois avant la location (section G du bail), 39 baux ne dévoilent pas cette information aux nouveaux locataires. Cet état de fait reflète un potentiel comportement systématique délictuel dans les résidences privées puisque 17 de ces lieux de vie appartiennent à un réseau d'hébergement connu du public.

## Discussion

Cette démonstration permet de conclure qu'il n'y a pas suffisamment de dispositions légales régissant la signature des baux. De plus, des changements sont nécessaires afin d'assurer un rapport de pouvoir équitable entre les locataires et les locataires de logement en résidence privée. Pour l'instant, un nombre important de résidences privées ne respectent pas les règles élémentaires d'ordre public et le fardeau de la preuve incombe indûment aux personnes âgées. D'autant plus que si des démarches sont entreprises auprès de la Régie du logement afin de dénoncer ces clauses illégales, les personnes âgées se mettent à risque de subir des représailles ou de l'intimidation de la part des locataires.

## Conclusion

L'AQDR demande que chacune des résidences présente les baux, les annexes et les règlements à l'Agence de la santé et des services sociaux lors des démarches de certification, qu'une autorité compétente se charge de vérifier la validité des baux contractés dans les résidences privées et qu'un registre des baux soit déposé pour assurer la conformité des contrats de logements collectifs.

## Pistes pour la pratique ou la recherche

L'auteur ne présente pas de pistes pour la pratique ou la recherche.

### Date de réalisation de la fiche :

22 juillet 2015

