



**SI VOUS DEMEUREZ DANS UNE RÉSIDENCE POUR AÎNÉS ET QUE VOUS N'AVEZ PAS  
REÇU LES SERVICES PRÉVUS AU BAIL,  
VOUS POUVEZ DEMANDER UNE DIMINUTION DE LOYER**

Un jugement du Tribunal administratif du logement prononcé le 25 mars 2021 attribue une diminution de loyer à un locataire d'une résidence pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes (RPA), pour perte de services durant la période d'urgence sanitaire. Le locataire demandait une réduction de son loyer pour la perte ou la diminution de services de loisirs depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020. Le juge a accordé une diminution de loyer de 30 \$ par mois pour les trois premiers mois (avril à juin 2020), et de 15 \$ par mois à compter de juillet 2020 jusqu'à ce que tous les services de loisir soient rétablis.

Lorsqu'un locataire effectue une demande de remboursement pour des services non rendus, il doit fournir des preuves écrites afin de convaincre le Tribunal de la perte de services, de sa durée et de son importance. Dans ce cas, voici les informations que le locataire a utilisées :

- Le coût de ces services est inclus dans le loyer de base; il est donc difficile de l'établir précisément. Néanmoins, le locataire avait estimé sa perte à 250 \$ par mois pour les trois premiers mois (absence de services de loisirs) et de 125 \$ par mois (rétablissement partiel des services) par la suite. Le Tribunal a accordé des montants moindres, mais le locataire a dû fixer un montant de dédommagement à réclamer.
- La comparaison entre le calendrier des activités, les activités mentionnées au journal interne, les photographies de la fréquentation des aires communes avant et pendant la période d'urgence sanitaire.
- La liste des activités annulées et des lieux communs fermés pendant l'urgence sanitaire.
- Le fait que la majorité des activités ont maintenant lieu à l'intérieur des logements, cela ne permet plus la socialisation.
- Une mise en demeure (demande de remboursement) envoyée au locateur.

Pour sa part, le locateur a invoqué qu'il n'y avait pas eu de perte de services, mais que les loisirs avaient été adaptés afin de respecter les règles de confinement et de distanciation dans l'immeuble. Il a aussi affirmé que l'impact de la crise sanitaire sur les loisirs était minime, voire inexistant.

Le Tribunal a décidé qu'il y avait un défaut de la part du locateur d'offrir les services de loisirs prévus au bail, mais que : (a) la situation n'était pas aussi grave que celle décrite par le locataire; et (b) l'importance et la durée de la perte du locataire demeuraient imprécises. Le Tribunal a aussi précisé que le locataire n'est pas obligé d'utiliser les services de loisirs pour obtenir une diminution de loyer lorsque les services payés ne sont pas offerts tels que prévus au bail.

Lorsqu'il offrira à nouveau l'entièreté des services de loisirs, le locateur pourra rétablir le coût initial du loyer.

Ceci n'est pas un avis juridique, mais des informations provenant de la consultation de documents publics afin de vous informer. Si vous avez besoin d'un avis juridique, consultez un avocat ou un notaire. Cependant, les démarches auprès du Tribunal administratif du logement (autrefois Régie du logement) ne requièrent pas la présence d'un avocat.

Le Tribunal administratif du logement permet maintenant aux locataires de faire une demande conjointe de diminution de loyer pour services non rendus dans une RPA.

Si vous demeurez dans une RPA et que vous avez des questions concernant le bail de logement, vous pouvez faire appel aux services du Centre d'assistance et d'accompagnement aux plaintes de l'Abitibi-Témiscamingue (1-877-767-2227).

Sources : <https://www.canlii.org/fr/qc/qctal/doc/2021/2021qctal7867/2021qctal7867.html>;  
<https://acroq.ca/>; <https://www.tal.gouv.qc.ca/>

Grâce à ses séances d'information, ses ateliers interactifs et ses publications, l'AQDR-Rouyn-Noranda voit à la défense collective des droits des aînés depuis 20 ans.

Pour en savoir plus, visitez notre site internet : [www.aqdrn.org](http://www.aqdrn.org) et/ou devenez membre. Suivez-nous sur Facebook. Téléphone : (819) 762-7855

2021-04-07