

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 43^e LÉGISLATURE, ONTARIO
3 CHARLES III, 2024

Projet de loi 232

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et
la Loi de 2010 sur les maisons de retraite en ce qui concerne
les locations dans les maisons de soins**

Coparrains :

M^{me} C. Pasma

M^{me} J. Bell

M. C. Glover

Député(e) L. Vaugeois

Projet de loi de députés

1^{re} lecture 2 décembre 2024

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la partie IX de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* en ce qui concerne les services en matière de soins et les repas dans les maisons de soins. Le prix de ces services et repas doit correspondre aux renseignements que les locateurs remettent aux locataires actuels et aux nouveaux locataires dans les trousseaux d'information visées à l'article 140 de la Loi. Cet article est modifié afin d'exiger que ces trousseaux comprennent les renseignements précisés et que les locateurs remplissent d'autres obligations à l'égard des trousseaux. Les locateurs doivent notamment veiller à ce que les trousseaux d'information soient révisés au besoin et que des copies soient mises à la disposition d'autres personnes.

L'article 141.1 est ajouté à la Loi afin de permettre aux locateurs et aux locataires d'une maison de soins de conclure des accords de fourniture de services supplémentaires en matière de soins ou de repas supplémentaires. Un locataire peut exiger, conformément à cet article, que le locateur réduise ou cesse de fournir ces services ou repas après la conclusion de l'accord.

L'article 149.1 est ajouté à la Loi afin d'imposer des restrictions sur l'augmentation des prix liés à la fourniture de services en matière de soins et de repas. Ces restrictions visent tant la fréquence que le montant des augmentations. Les règlements pris en vertu de la Loi peuvent prévoir un processus qui permet à un locateur d'augmenter un prix malgré les restrictions prévues, mais seulement dans les limites prescrites.

Des modifications corrélatives sont apportées à d'autres dispositions de la Loi.

Par ailleurs, le projet de loi modifie l'article 49 de la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite* afin d'exiger que le titulaire de permis de toute maison de retraite dont l'exploitation cesse fasse savoir aux résidents qu'ils continuent de jouir des droits d'un locataire prévus par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et que le préavis de cessation d'exploitation ne constitue pas un avis de résiliation prévu par cette loi.

**Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et
la Loi de 2010 sur les maisons de retraite en ce qui concerne
les locations dans les maisons de soins**

Préambule

Les personnes âgées ont construit notre province et elles méritent une retraite digne avec des options de logement et de soins stables, abordables et de haute qualité. Étant donné qu'un nombre croissant de résidents ontariens s'installent dans des résidences pour personnes retraitées pour leurs vieux jours, nous avons l'obligation de veiller à ce que les personnes âgées qui vivent dans des maisons de retraite soient protégées contre l'exploitation, reçoivent les services pour lesquels elles paient et ne soient pas obligées de payer des augmentations de frais inabordables par rapport à leurs revenus fixes.

Les maisons de retraite sont assujetties à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* pour la partie locative de leurs frais, mais la seule restriction actuellement en vigueur en ce qui concerne les frais de service est la suivante : l'obligation pour le propriétaire de donner un préavis de 90 jours de toute augmentation des frais. Cela signifie que les résidents ne bénéficient d'aucune protection contre les augmentations abusives de frais ou les réductions abusives de services pour lesquels ils paient. Les propriétaires arrivent à augmenter subrepticement le coût d'un logement en augmentant la partie des frais de service qui incombent aux résidents. De telles augmentations de frais se font sur le dos des personnes âgées qui ne veulent perdre ni leur logement ni leur communauté et elles obligent d'autres personnes à déménager malgré les preuves montrant que le déplacement des personnes âgées a des effets néfastes sur leur santé.

Pour ces motifs, Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

1 Le paragraphe 6 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est modifié par remplacement de «119 à 134, 136, 140 et 149 à 167» par «119 à 134 et 136, le paragraphe 139 (2.1) et les articles 140, 141.1 et 149 à 167» dans le passage qui précède l'alinéa a).

2 Le paragraphe 7 (1) de la *Loi* est modifié par remplacement de «le paragraphe 100 (2) et les articles 101, 102, 104, 111 à 115, 117, 120, 121, 122, 126 à 133, 140, 143, 149, 150, 151, 159, 165» par «le paragraphe 100 (2), les articles 101, 102, 104, 111 à 115, 117, 120, 121, 122 et 126 à 133, le paragraphe 139 (2.1) et les articles 140, 141.1, 143, 149, 149.1, 150, 151, 159, 165» dans le passage qui précède la disposition 1.

3 (1) L'article 139 de la *Loi* est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Idem

(2.1) Le prix des services en matière de soins et des repas est détaillé séparément dans la convention et correspond au prix précisé dans la version la plus récente de la trousse d'information en application de l'article 140.

Idem

(2.2) Le locateur peut offrir aux locataires un bloc de services, mais il doit leur permettre de choisir un ou plusieurs services, ou la totalité des services, compris dans le bloc de services proposés et de ne payer que les services qu'ils veulent recevoir.

Idem

(2.3) Le prix des services en matière de soins et des repas doit être le même pour tous les locataires d'une maison de soins.

Idem

(2.4) En cas de réduction de la quantité ou de la qualité d'un service en matière de soins ou d'un repas, le locateur en réduit le prix de manière proportionnelle.

Idem

(2.5) Les règles suivantes s'appliquent en ce qui concerne les rabais de marketing offerts pour les services en matière de soins et les repas :

1. Si un locateur a offert un rabais pour des services en matière de soins ou des repas, ce rabais, de même que la date à laquelle il prend fin, si une telle date a été fixée, doit être clairement indiqué dans la convention.

2. Si aucune date n'est fixée pour la fin du rabais, toute augmentation des prix par rapport au montant réduit est assujettie aux limites d'augmentation annuelle prévues par la présente loi.

(2) Le paragraphe 139 (3) de la Loi est modifié par remplacement de «le paragraphe (1) ou (2)» par «le présent article».

4 (1) Le paragraphe 140 (1) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Renseignements fournis au locataire

(1) Avant de conclure une convention de location avec un nouveau locataire de la maison de soins, le locateur remet au locataire une trousse d'information qui contient les renseignements suivants :

1. La liste des différents types de logement fournis et des différents blocs de services en matière de soins et de repas qui sont offerts dans le prix total.
2. Le prix des différents types de logement et des différents blocs de services en matière de soins et de repas.
3. La liste des autres services et repas qu'offre le locateur et le barème des prix.
4. Les autres renseignements prescrits.

(2) L'article 140 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Obligations : trousse d'information

(3) Le locateur veille à ce qui suit :

- a) la trousse d'information reflète avec exactitude le prix des services en matière de soins et des repas et ne donne pas lieu à des différences importantes en ce qui concerne le prix que doivent payer les différents locataires de la maison de soins;
- b) la trousse d'information est révisée au besoin pour tenir compte des augmentations de prix, dans la mesure où ces augmentations sont permises en vertu de l'article 149.1, et pour apporter toute autre modification nécessaire;
- c) les révisions importantes de la trousse d'information sont fournies à quiconque a reçu la trousse initiale et est toujours locataire;
- d) la trousse d'information et les révisions importantes qui y sont apportées sont mises à la disposition des membres de la famille d'un locataire et des personnes qui ont de l'importance pour lui, avec le consentement du locataire;
- e) la version la plus récente de la trousse d'information est mise à la disposition du public dans la maison de soins, dans un endroit facile d'accès.

5 La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Accord : services supplémentaires en matière de soins ou de repas

141.1 (1) À tout moment après la conclusion d'une convention de location concernant une location dans une maison de soins, le locateur et le locataire peuvent conclure un accord écrit selon lequel le locateur fournit au locataire les services en matière de soins et les repas précisés en plus de ceux dont ils ont convenu dans la convention de location.

Prix

(2) Le prix des services supplémentaires en matière de soins et des repas supplémentaires est précisé dans l'accord et les conditions suivantes doivent être remplies :

- a) les prix sont détaillés séparément;
- b) les prix correspondent aux prix précisés dans la version la plus récente de la trousse d'information exigée en application de l'article 140.

Application des exigences : conventions de location

(3) Le paragraphe 140 (1) et l'article 141 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à l'égard de l'accord.

Accord réputé faire partie de la convention de location

(4) L'accord conclu en vertu du présent article est réputé faire partie de la convention de location.

Nullité de l'accord conclu sous la contrainte

(5) Est nul l'accord visé au présent article qui a été conclu sous la contrainte ou par suite d'une assertion fautive, incomplète ou trompeuse du locateur ou de son représentant.

Réduction ou cessation de la fourniture des services et repas ajoutés

(6) Le locataire peut, en donnant au locateur un préavis d'au moins 10 jours, exiger que le locateur réduise ou cesse de fournir les services en matière de soins et les repas qu'il précise et qui ont été ajoutés aux termes de l'accord prévu au présent article.

Effet du préavis

(7) Le locataire qui donne le préavis prévu au paragraphe (6) relativement à la réduction de la fourniture de services en matière de soins et de repas n'est pas tenu de payer la part réduite du service ou du repas après la date à laquelle le locateur est tenu de cesser de le fournir.

Idem

(8) Le locataire qui donne le préavis prévu au paragraphe (6) relativement à la cessation de la fourniture de services en matière de soins ou de repas n'est pas tenu de payer le service ou le repas après la date à laquelle le locateur est tenu de cesser de le fournir.

6 Le paragraphe 146 (2) de la Loi est abrogé.

7 La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Restrictions : augmentations des prix

Restriction : fréquence

149.1 (1) Le locateur ne peut augmenter le prix des services en matière de soins et des repas fournis aux locataires d'un logement locatif d'une maison de soins que si au moins 12 mois se sont écoulés depuis le jour de la dernière augmentation de prix qu'il a demandée.

Restriction : montant

(2) Au cours d'une année civile, le locateur ne peut pas augmenter le prix des services en matière de soins et des repas fournis aux locataires d'un logement locatif d'une maison de soins d'un pourcentage supérieur à celui établi à l'égard de cette année conformément à la disposition 1 du paragraphe 120 (2).

Exceptions

(3) Malgré les paragraphes (1) et (2), le locateur peut, conformément aux règlements, augmenter le prix des services en matière de soins et des repas fournis à un moment ou dans une mesure qui ne seraient pas par ailleurs permis en vertu de l'un de ces paragraphes, ou des deux, selon ce que prévoient les règlements.

Idem

(4) Les règlements pris pour l'application du paragraphe (3) :

- a) ne doivent ni prévoir ni permettre des prix pour des services en matière de soins et des repas qui sont supérieurs au coût de fourniture de ces services ou repas;
- b) ne doivent ni prévoir ni permettre une augmentation de prix supérieure à 3 % par année sur une période de trois ans;
- c) doivent exiger que le locateur prouve, de la manière qu'ils précisent, que l'augmentation d'un prix est justifiable dans les circonstances.

Effet de la non-conformité

(5) L'augmentation du prix de services en matière de soins et des repas est nulle si elle n'est pas conforme aux paragraphes (1) et (2) ou aux règlements pris pour l'application du paragraphe (3), selon le cas.

8 L'article 150 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Accords conclus en vertu de l'article 141.1

(4) Malgré les paragraphes (1), (2) et (3), les parties à un accord conclu en vertu de l'article 141.1 peuvent, par écrit, convenir d'un préavis plus court ou de la non-nécessité de la remise d'un préavis en vertu du présent article en ce qui concerne les prix pour tout ou partie des services en matière de soins ou des repas prévus aux termes de l'accord.

9 Le paragraphe 151 (1) de la Loi est modifié par remplacement de «des articles 140 et 150» par «des articles 139, 140, 149.1 et 150, notamment de tout règlement pris pour l'application du paragraphe 149.1 (3), selon le cas, ou que les services en matière de soins ou les repas soient prévus aux termes d'un accord pris en vertu de l'article 141.1» à la fin du paragraphe.

10 L'alinéa 234 p) de la Loi est modifié par remplacement de «l'article 150» par «l'article 149.1 ou 150, ou aux règlements pris pour l'application du paragraphe 149.1 (3)» à la fin de l'alinéa.

11 (1) La disposition 56 du paragraphe 241 (1) de la Loi est modifiée par remplacement de «prescrire les renseignements» par «prescrire les renseignements supplémentaires» au début de la disposition.

(2) Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la disposition suivante :

57.1 pour l'application du paragraphe 149.1 (3), mais sous réserve du paragraphe 149.1 (4), régir les augmentations de prix des services en matière de soins et des repas à un moment ou dans une mesure qui ne seraient pas par ailleurs permis en vertu des paragraphes 149.1 (1) et (2) ou de l'un seul de ces paragraphes;

Loi de 2010 sur les maisons de retraite

12 L'article 49 de la Loi de 2010 sur les maisons de retraite est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Avis des droits du locataire

(1.1) Le préavis visé à l'alinéa (1) b) comprend une déclaration affirmant que le résident continue de jouir des droits d'un locataire prévus par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et que le préavis ne constitue pas un avis de résiliation prévu par cette loi.

Entrée en vigueur

13 La présente loi entre en vigueur au premier anniversaire du jour où elle reçoit la sanction royale ou le jour antérieur que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation.

Titre abrégé

14 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2024 sur la protection des droits des personnes âgées dans les maisons de soins*.