

A photograph of a woman with short, white hair, smiling and looking off to the side. She is wearing a light blue button-down shirt over a white top and light-colored pants. She is sitting on a wooden deck in front of a house with large windows and wooden chairs in the background.

## Logement en location viagère

Information utile  
sur l'acquisition d'un  
bail viager

---

**Avertissement :** Les modalités de chaque bail viager peuvent varier d'un complexe à l'autre. Ce guide décrit les pratiques courantes, notamment le modèle fondé sur la valeur marchande (voir la section sur les types de location viagère).

Veillez lire attentivement le bail viager avant de le signer. Si vous envisagez l'achat d'un intérêt dans un logement en location viagère, vous devriez demander conseil à des professionnels compétents, y compris un conseiller juridique.

Ce guide est fourni à titre informatif uniquement et résume des dispositions législatives qui pourraient être modifiées. Il ne fournit pas une interprétation juridique de la législation. Le guide et tous les liens ou renseignements provenant d'autres sources ne doivent en aucun cas remplacer un avis juridique ou professionnel. L'utilisateur est l'unique responsable de l'utilisation qui est faite de ce guide.

# Introduction

Dans la location viagère, l'acheteur acquiert un intérêt dans le bien, ce qui lui donne le droit d'occuper un logement pendant une longue période, souvent à vie.

À l'instar des propriétaires d'un logement en copropriété, l'acheteur paie un montant forfaitaire pour l'achat ainsi que :

- les impôts fonciers;
- les frais d'entretien mensuels.

Les logements en location viagère sont généralement moins coûteux que les copropriétés de taille similaire dans le même secteur. Cela pourrait s'expliquer par l'absence de prêts hypothécaires conventionnels et l'exemption des droits de cession immobilière.

Les logements en location viagère sont généralement construits et exploités par des organismes sans but lucratif ou de bienfaisance appelés « organismes de parrainage ».

Les acheteurs d'un intérêt dans un logement en location viagère sont souvent des personnes âgées qui veulent un plus petit logement.

## Avantages

Les gens optent pour la location viagère pour les raisons suivantes :

- abordabilité;
- moins de responsabilités pour l'entretien de la demeure;

- accès à des programmes sociaux et récréatifs;
- sentiment d'appartenance (par exemple, personnes âgées, groupes religieux ou culturels);
- soins et repas offerts sur place par l'organisme de parrainage, le cas échéant.

## Intérêt dans un bail viager

Dans une location viagère, l'acheteur n'est pas propriétaire du bien; il détient un intérêt dans ce bien.

L'intérêt dans un bail viager donne à son détenteur le droit d'occuper un logement (d'y vivre) plutôt que d'en être propriétaire. C'est l'organisme de parrainage des logements en location viagère qui est propriétaire du bien.

## Décès du détenteur d'un bail viager

Au décès du détenteur, l'intérêt dans le bail viager revient aux héritiers, mais non le droit d'occuper le logement. Les héritiers pourront être les bénéficiaires de la vente de l'intérêt dans le bail viager, mais ne pourront pas automatiquement emménager dans la demeure.

Dans certains cas, les héritiers peuvent faire une demande en vue d'occuper le logement en location viagère, mais la décision revient à l'organisme de parrainage.

**Exemple :** Au décès de Véronique, 72 ans, son fils Stéphane, 53 ans, a hérité de son intérêt dans un bail viager. En tant qu'unique héritier de la succession de Véronique, Stéphane fait une demande pour emménager dans le logement en location viagère, mais il ne satisfait pas au critère d'âge (65 ans).

Stéphane décide de vendre l'intérêt dans le bail viager. Il a l'intention d'avoir son propre logement en location viagère lorsqu'il aura atteint l'âge d'admissibilité.

# Types de location viagère

La location viagère peut prendre diverses formes. Chaque modèle est fondé sur la façon dont le prix initial est fixé et la méthode de revente de l'intérêt dans le bail viager. Les cinq principaux modèles sont les suivants :

- Valeur marchande;
- Indice des prix;
- Valeur fixe;
- Solde dégressif;
- Solde zéro.

## Valeur marchande

La location viagère fondée sur la valeur marchande est populaire en Ontario. Si le détenteur vend son intérêt dans le logement en location viagère à un prix supérieur à celui qu'il a payé, il (ou sa succession) fait un profit. S'il vend l'intérêt à un prix moindre, il (ou sa succession) accuse une perte.

La plupart des baux viagers fondés sur la valeur marchande autorisent le détenteur à transférer l'intérêt dans le logement en location viagère à sa succession. Techniquement, le bail dure donc plus longtemps qu'une vie. Bien que les héritiers du détenteur puissent profiter de la vente du bail, ils ne peuvent pas emménager dans le logement sans d'abord présenter une demande à l'organisme de parrainage et satisfaire à ses critères d'admissibilité.

Il incombe au détenteur (ou à sa succession) de vendre le bail viager à un prix que le marché peut soutenir. L'organisme de parrainage peut aider à évaluer la valeur du logement, communiquer avec des acheteurs éventuels inscrits sur une liste d'attente et servir d'intermédiaire lors de la vente. Il conserve un pourcentage du prix de vente en guise de frais d'administration. Si le détenteur retient aussi les services d'un agent immobilier, les frais de l'agent sont en sus.

## Avantages

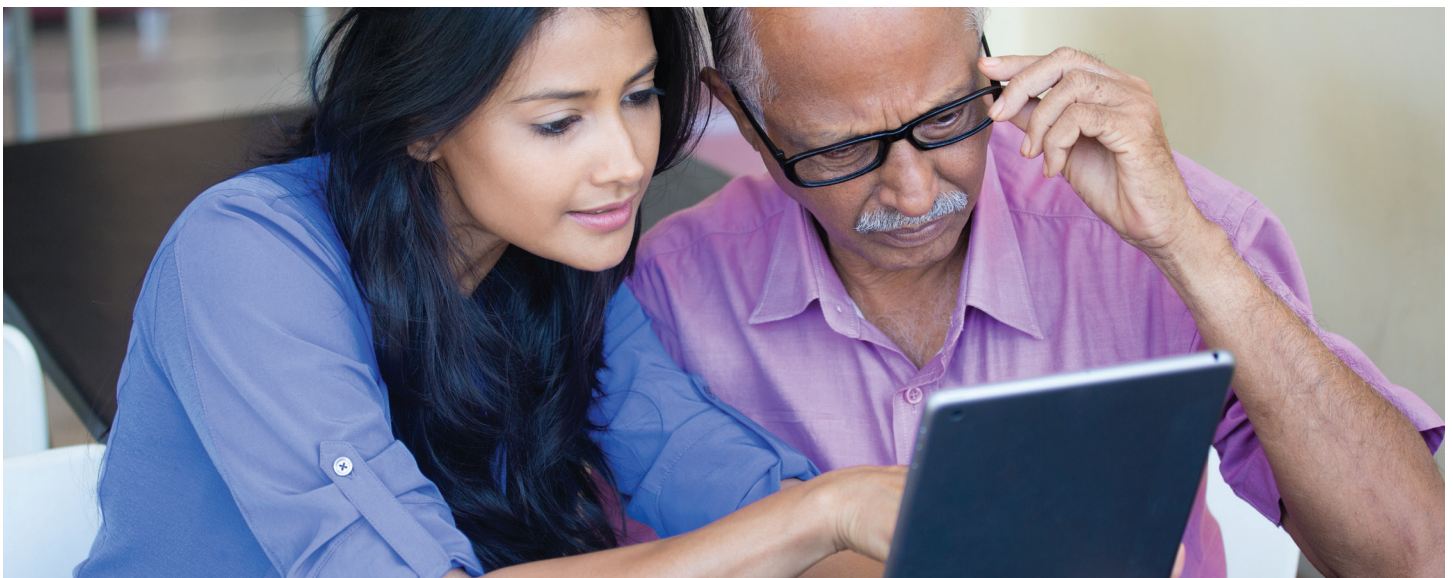
Si le prix de l'immobilier est en hausse, le détenteur peut faire un profit lors de la vente.

Le prix du bail viager ne dépend pas de l'âge ou de la durée d'occupation du résident.

## Facteurs à prendre en considération

Si le prix de l'immobilier est en baisse, le détenteur peut perdre de l'argent.

Si le détenteur meurt, ses héritiers devront vendre l'intérêt dans le logement et payer des frais mensuels tant qu'il ne sera pas vendu. Cela peut être un facteur important à prendre en compte s'ils habitent très loin.





## Indice des prix

L'organisme de parrainage rachète l'intérêt dans le bail viager au détenteur (ou à sa succession) pendant la durée d'occupation du logement. Il augmente le prix initialement payé selon un facteur d'indice de prix annuel, généralement l'indice des prix à la consommation. L'organisme de parrainage conserve un pourcentage du prix de vente en guise de frais d'administration.

### Avantages

Même si le prix de l'immobilier diminue, le détenteur est assuré de ne pas perdre d'argent. Au décès du détenteur, les héritiers n'ont pas à se préoccuper de la vente de l'intérêt dans le logement ou à payer des frais mensuels.

### Facteurs à prendre en considération

La succession du détenteur ne sera plus détentrice de l'intérêt dans le bail viager lorsque l'organisme de parrainage l'aura remboursé en entier.

Si le prix de l'immobilier augmente, le détenteur (ou sa succession) ne fera pas de profit.

## Valeur fixe

L'organisme de parrainage rachète l'intérêt dans le bail viager du détenteur (ou de sa succession) au même prix que le détenteur avait initialement payé, et il conserve un pourcentage du montant en guise de frais d'administration et de remise en état.

### Avantages

Même si le prix de l'immobilier diminue, le détenteur est assuré de ne pas perdre d'argent. Au décès du détenteur, les héritiers n'ont pas à se préoccuper de la vente de l'intérêt dans le logement ou à payer des frais mensuels.

### Facteurs à prendre en considération

La succession du détenteur ne sera plus détentrice de l'intérêt dans le bail viager lorsque l'organisme de parrainage l'aura remboursé en entier.

Si le prix de l'immobilier augmente, le détenteur (ou sa succession) ne fera pas de profit.

Comme ce modèle ne tient pas compte de l'inflation ou de la valeur marchande, l'argent investi par le détenteur perd de sa valeur avec le temps.

## Solde dégressif

Le montant payé initialement par le détenteur est fondé sur la valeur du logement et sur l'espérance de vie du détenteur. Le montant que recevra le détenteur ou sa succession est réduit d'un montant donné chaque année, jusqu'à ce qu'il atteigne zéro. Tout comme le modèle fondé sur le solde zéro, ce modèle peut être vu comme un loyer prépayé.

### Avantages

Le paiement initial est généralement inférieur à celui des modèles basés sur la valeur marchande, l'indice des prix ou un prix fixe.

Le détenteur a le droit d'occuper le logement toute sa vie, même après que la valeur de rachat a atteint zéro.

Au décès du détenteur, les héritiers n'ont pas à se préoccuper de vendre l'intérêt dans le logement ou à payer des frais mensuels.

### Facteurs à prendre en considération

La succession ne sera plus détentrice de l'intérêt sur le bail viager lorsque l'organisme de parrainage l'aura remboursé en entier.

Si le prix de l'immobilier augmente, le détenteur ne fera pas de profit.

## Solde zéro

Le détenteur paie un montant initial qui correspond à un loyer prépayé pour le reste de sa vie. Ce montant est fondé sur le prix du logement et l'espérance de vie du détenteur.

### Avantages

Il s'agit de la forme de location viagère la moins coûteuse.

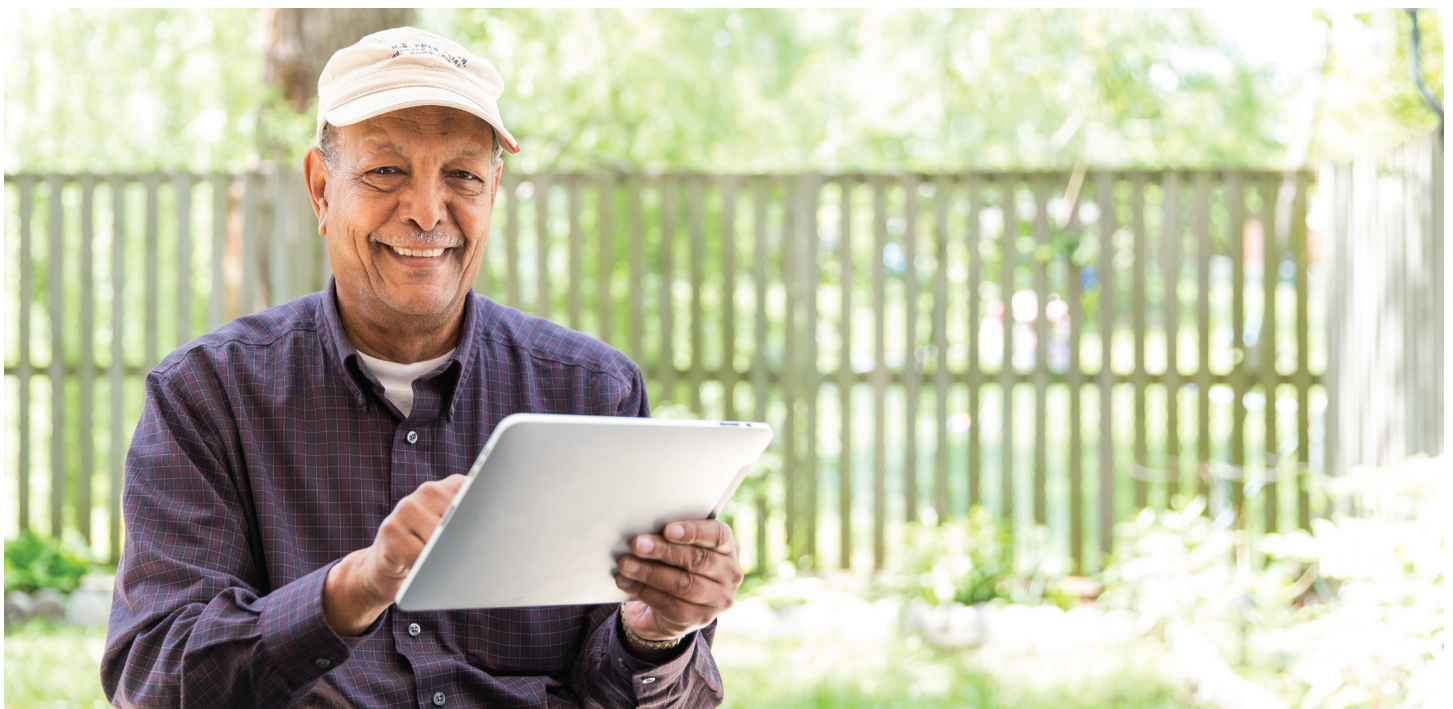
Au décès du détenteur, les héritiers n'ont pas à se préoccuper de vendre l'intérêt dans le logement ou à payer des frais mensuels.

### Facteurs à prendre en considération

La succession du détenteur n'hérite pas de l'intérêt sur le bail viager, qui revient à l'organisme de parrainage à la fin de l'occupation.

Aucun montant résiduel n'est payé au détenteur ou à sa succession si le détenteur meurt ou décide de déménager.

Si un problème de santé oblige le détenteur à quitter le logement plus tôt que prévu, cela pourrait avoir une incidence sur le montant du paiement initial qui sera remis au détenteur ou à ses héritiers.



# Caractéristiques et différences

## Services offerts

La plupart des organismes de parrainage assurent un entretien de base qui comprend la tonte du gazon et le déneigement. Certains peuvent également changer les filtres des systèmes de chauffage, réparer la plomberie ou les installations électriques, ou encore surveiller l'intérieur et l'extérieur de la demeure en l'absence des résidents.

D'autres organismes de parrainage offrent une vaste gamme de services : lessive, entretien ménager et repas, aide pour le bain, transport ou encore rappels concernant la prise de médicaments. Ces services supplémentaires peuvent être inclus dans les frais mensuels ou offerts moyennant des frais additionnels.

## Communauté religieuse ou culturelle

Certains complexes offrent un environnement religieux ou culturel particulier. Les acheteurs d'un intérêt dans un logement en location viagère de ces complexes sont souvent attirés par la possibilité de vivre dans un endroit qui offre :

- des services dans une langue autre que l'anglais ou le français;
- des programmes propres à une culture.

## Durée du bail

Un bail viager prend généralement fin :

- au décès du détenteur du bail;
- lorsque le détenteur du bail décide de déménager.

## Bail d'une durée déterminée

Une minorité de complexes déterminent la durée du bail (par exemple, 49 ans). Dans ces cas, le bail viager n'expire pas à la fin de la durée : il peut être renouvelé si l'occupation du logement continue.

Lisez attentivement le bail viager pour savoir comment on y définit la durée d'occupation. Si une durée déterminée est prévue, informez-vous sur les dispositions du renouvellement.

## Reprise par le conjoint ou la conjointe

Au décès du détenteur d'un bail viager, le bail est généralement prolongé en fonction de la durée de vie de sa conjointe ou de son conjoint, le cas échéant.

La conjointe ou le conjoint survivant doit satisfaire aux critères d'admissibilité de l'organisme de parrainage et pourrait avoir à payer des frais de transfert.

**Exemple :** Kai a 68 ans et est détenteur d'un bail viager. Il meurt, et son épouse Lin, âgée de 63 ans, lui survit. L'âge minimum requis pour résider dans le complexe en location viagère est de 65 ans.

Lin demande à l'organisme de parrainage la permission de continuer à vivre dans le logement. L'organisme fait preuve de souplesse et permet à Lin de continuer à occuper le logement.

Lin doit payer des droits de transfert et signer un nouveau bail viager.

## Différence entre location, propriété et location viagère

Tous les modèles de location viagère ont des caractéristiques communes avec la location et la propriété.

Le tableau 1 présente certaines des similitudes et des différences entre la location, la copropriété et la location viagère fondée sur la valeur marchande.

**Tableau 1 : Location viagère comparée à d'autres formes de logement**

Caractéristiques	Location	Copropriété	Location viagère fondée sur la valeur marchande
Propriété du bien	Non	Oui	Non
Valeur nette	Non	Oui	Oui
Inscription sur le titre foncier	Non	Oui	Rarement
Paiement de frais mensuels	Oui	Oui	Oui
Participation à la gestion	Non	Oui	Parfois. Habituellement, un comité de résidents fait des recommandations au conseil d'administration





## Différence entre bail viager et bail foncier

Il existe une autre forme de logement dont le nom peut porter à confusion : il s'agit du bail foncier.

Le tableau 2 ci-dessous vous aidera à mieux comprendre les similarités et les différences entre le bail viager et le bail foncier.

**Tableau 2 : Différence entre bail viager et bail foncier**

Caractéristique	Bail foncier	Bail viager
Propriété	Le logement appartient au résident, et le terrain sur lequel il se trouve est loué.	La personne détient un « intérêt dans le bien » qui lui donne le droit de vivre dans le logement, généralement pendant toute sa vie ou jusqu'à ce qu'elle décide de déménager.
Paiement	Un loyer est payé au propriétaire du terrain (locateur). Le locateur peut fournir des services et des installations qui sont destinés à l'usage de tous les locataires et qui sont inclus dans leur loyer.	Les détenteurs d'un bail viager achètent un intérêt dans leur logement en versant un montant initial puis des frais mensuels pour l'entretien et l'impôt foncier.
Cession	Les résidences peuvent être achetées et vendues par des résidents successifs qui louent le terrain du propriétaire.	Les baux viagers peuvent être vendus par leur détenteur et légués aux héritiers. Toutefois, bien que ces derniers puissent tirer un profit de la vente du bail, ils ne peuvent pas emménager dans le logement sans avoir d'abord présenté une demande à l'organisme de parrainage et satisfait à ses critères.
<i>Loi sur la location à usage d'habitation (LLUH)</i>	La LLUH s'applique aux parcs de maisons mobiles et aux zones résidentielles à baux fonciers.	La LLUH ne s'applique pas aux logements en location viagère lorsqu'il y a un lien direct entre le détenteur du bail et l'organisme de parrainage du complexe.

# Fournisseurs de logements et résidents

## Fournisseurs de logements

En Ontario, la plupart des complexes de logements en location viagère sont détenus et gérés par des organismes de bienfaisance et sans but lucratif établis, à savoir des :

- groupes confessionnels;
- associations culturelles;
- clubs philanthropiques;
- organismes de personnes âgées;
- fournisseurs de logements.

Bon nombre de ces organismes fournissent aussi d'autres formes de logement. Par exemple, un organisme de parrainage peut également offrir des établissements de soins de longue durée, des maisons de retraite ou des logements sociaux. De nombreux complexes de logements en location viagère se trouvent sur le même terrain que ces autres formes de logement.

La plupart des promoteurs sans but lucratif de logements en location viagère demeurent propriétaires des complexes et en assurent la gestion une fois la construction est terminée.

## Résidents

La location viagère est généralement destinée aux adultes plus âgés et aux aînés. Ce groupe d'âge est défini différemment selon l'organisme de parrainage.

## Capacité de vivre de façon autonome

Les résidents des logements en location viagère doivent être capables de vivre de façon autonome.

Si le niveau de soins requis est supérieur à ce qui est offert (par l'organisme de parrainage, les membres de la famille, les soignants ou les préposés aux services de soutien à domicile), il

arrive souvent que le résident doive quitter son logement.

L'organisme de parrainage peut collaborer avec le résident pour l'aider à trouver une autre forme de logement, comme un établissement de soins de longue durée ou un logement avec services de soutien pour les personnes âgées. Il y a lieu de discuter de ces options et de tout autre critère d'admissibilité avant d'acheter un intérêt dans un logement en location viagère.

## Évaluation

Lorsqu'il évalue la capacité d'un résident à vivre de façon autonome, l'organisme de parrainage tient compte des besoins et de la situation de chaque personne.

Il cherche à savoir si la personne :

- est capable d'accomplir seule les tâches de base (par exemple, faire la cuisine, manger, s'habiller, prendre un bain);
- a accès à des services de soutien qui l'aident à vivre de façon autonome (par exemple, visites régulières de membres de la famille ou de préposés aux services de soutien pour aider à accomplir les tâches de base, capacité d'engager un soignant résidant, etc.);
- représente un danger possible pour elle-même ou d'autres occupants de l'immeuble (par exemple, en oubliant d'éteindre la cuisinière ou de fermer un robinet).

L'organisme de parrainage discutera des préoccupations directement avec le résident et pourra demander une rencontre avec la famille de celui-ci ou une évaluation officielle par un médecin, un ergothérapeute ou un travailleur social.

## Résiliation du bail

Les baux viagers permettent généralement à l'organisme de parrainage de résilier le bail d'un résident en donnant un préavis de 30 jours s'il détermine que le résident n'est plus apte à vivre de façon autonome. En pratique toutefois, cela se fait rarement.

En vertu du *Code des droits de la personne de l'Ontario*, les organismes de parrainage des logements en location viagère ont le devoir de faire des accommodements qui tiennent compte des handicaps physiques et mentaux sans

subir ou causer un préjudice injustifié. Certains organismes de parrainage peuvent :

- aider les résidents à prendre contact avec des préposés aux services de soutien externes ou des organismes de services de soutien communautaires;
- fournir des services comme la livraison de repas congelés, des rappels téléphoniques pour la prise de médicaments ou une aide pour prendre le bain (des frais supplémentaires pourraient s'appliquer).

**Exemple : Fatima, 73 ans, vit dans le complexe de logements en location viagère Henlin Gardens depuis 15 ans. Il y a deux ans, sa santé a commencé à se détériorer.**

Le personnel du Henlin Gardens lui téléphonait tous les matins pour lui rappeler de prendre ses médicaments. Il n'y avait pas de programme de repas, donc la famille de Fatima a commencé à lui apporter ses repas. Une préposée aux soins à domicile venait trois fois par semaine pour aider Fatima à prendre son bain et à faire sa toilette.

Il y a un mois, Fatima a oublié d'éteindre un rond de la cuisinière, et un rouleau de papier essuie-tout a pris en feu. Un organisme de services de soutien communautaires a aidé Fatima et sa famille à trouver une chambre dans un foyer de soins de longue durée (FSLD) situé à proximité. Le foyer estimait que l'attente serait de deux mois. La famille a embauché une soignante résidente, et l'organisme de parrainage a accepté qu'elle reste dans son logement jusqu'à ce qu'une chambre se libère au le FSLD.

Lorsque les résidents ont besoin de plus de soins que ce qui est offert dans leur résidence actuelle, l'organisme de parrainage peut les aider (ainsi que leur famille, s'il y a lieu) à trouver un logement plus approprié.

## Conditions de logement

### Âge

L'âge de votre conjoint ou conjointe ne devrait pas nuire à votre capacité d'acheter un intérêt dans un bail viager si vous prévoyez tous les deux vivre dans le logement. Dans la plupart des complexes de logements en location viagère, il faut que l'un des deux conjoints satisfasse au critère fondé sur l'âge.

### Enfants

Les organismes de parrainage ne permettent généralement pas aux détenteurs d'un bail viager d'inviter leurs enfants ou leurs petits-enfants à vivre avec eux, mais ils peuvent faire des exceptions à cette règle.

### Soignants

La plupart des complexes de logements en location viagère permettent aux soignants d'emménager



dans la demeure d'un résident. Le soignant peut être :

- un membre de la famille âgé de plus de 18 ans;
- un préposé ou une préposée aux services de soutien à la personne que vous avez engagé.

Vous devez obtenir l'approbation de l'organisme de parrainage.

## Autres facteurs à prendre en considération

En tant que consommateur averti, il y a lieu de tenir compte des facteurs suivants avant d'acheter un intérêt dans un logement en location viagère :

### Revenu et actifs

L'achat d'un intérêt dans un logement en location viagère exige une importante mise de fonds. Lorsqu'il évalue sa capacité à faire le paiement, l'acheteur potentiel devrait également déterminer s'il peut assumer les frais additionnels courants, notamment les frais mensuels exigés par l'organisme de parrainage.

Les impôts fonciers et les factures de services publics pourraient également devoir être payés séparément, tout comme les coûts des soins et des repas.

### Mode de vie

Tous les complexes de logements en location viagère forment leur propre communauté. Avant d'acheter un intérêt dans un logement en location viagère, il peut être bon de déterminer si la

communauté d'un complexe particulier correspond à vos intérêts et à votre mode de vie.

Une personne peut acheter un intérêt dans un bail viager dans l'un de ces complexes même si elle n'est pas membre de la communauté ethnique, culturelle ou religieuse qu'il sert.

### Règles

Tous les organismes de parrainage ont établi des règles qui régissent les comportements des résidents. Par exemple, ils peuvent imposer des restrictions sur le tabagisme ou encore sur le nombre, le type et la taille des animaux de compagnie qu'un résident peut avoir.

### Sous-location

La plupart des organismes de parrainage de logements en location viagère interdisent la sous-location. Voilà un autre facteur à prendre en considération au moment de décider d'acheter ou non un intérêt dans un bail viager.

Lorsqu'ils autorisent la sous-location, les organismes de parrainage exigent généralement que le sous-locataire :

- satisfasse aux critères d'admissibilité définis par l'organisme de parrainage;
- puisse vivre de façon autonome;
- connaisse et accepte les conditions du bail viager.

Pour s'assurer que tout le monde est assujéti aux mêmes conditions, l'organisme de parrainage peut demander au détenteur du bail viager et au sous-locataire de signer un nouveau bail ou un bail modifié.

# Règles et procédures générales

Chaque complexe de logements en location viagère est différent. Par exemple, la vie dans une maison en rangée est différente de la vie dans un appartement.

Habituellement, les documents de promotion fournis par l'organisme de parrainage donnent une bonne idée de ce à quoi ressemble la vie dans la communauté de location viagère.

Dans tous les complexes de logements de ce type, les résidents reçoivent un document expliquant les règles et règlements à suivre.

## Tabagisme

De nombreux complexes de logements en location viagère imposent des restrictions concernant le tabagisme. Les règlements relatifs au tabac sont plus fréquents dans les immeubles à appartements que dans les ensembles de maisons en rangée.

## Animaux de compagnie

La plupart des complexes de logements en location viagère permettent aux résidents d'avoir des animaux de compagnie, mais ils fixent souvent certaines restrictions.

Dans certains cas, les résidents doivent obtenir la permission du personnel avant d'avoir un animal de

compagnie dans leur logement. Le complexe peut aussi avoir établi des règles concernant le nombre, le type et la taille des animaux de compagnie qu'un résident peut avoir.

Les animaux d'assistance ne sont pas visés par ce type de restrictions en vertu du Code des droits de la personne de l'Ontario et de la [Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario](#). Ainsi, si un résident présente un handicap visuel, l'organisme de parrainage doit accepter son chien-guide, même s'il est plus gros que ce que les règles autorisent généralement.

## Rénovations

Si vous prévoyez faire des rénovations, il est judicieux de commencer par consulter les règles.

La plupart des organismes de parrainage vous demanderont de présenter une demande décrivant vos plans de rénovation. L'organisme s'assurera que les rénovations proposées n'auront pas de répercussions négatives sur la structure, le câblage électrique ou la plomberie de l'immeuble. Vous devez attendre d'avoir obtenu la permission écrite de l'organisme avant de commencer les travaux.

Certains organismes de parrainage disposent d'une liste d'entrepreneurs approuvés parmi lesquels les résidents peuvent faire leur choix.

## Finances

Certains organismes de parrainage présentent régulièrement des mises à jour sur la situation financière du complexe, alors que d'autres ne le font pas. La plupart d'entre eux sont disposés à communiquer ces renseignements aux détenteurs d'un bail viager qui en font la demande.

Les organismes de parrainage peuvent communiquer des renseignements financiers aux résidents d'une des façons suivantes :



- en présentant les renseignements dans le cadre d'une réunion à laquelle tous les résidents sont invités;
- en remettant les documents pertinents au comité des résidents;
- en déposant les documents pertinents dans la boîte aux lettres de chaque détenteur d'un bail viager.

## Fonctionnement

### Conseil d'administration

Souvent, le conseil d'administration d'un complexe de logements en location viagère est responsable du complexe lui-même et des autres services

qu'offre l'organisme sans but lucratif. Dans certains cas, les résidents peuvent siéger au conseil d'administration.

### Comité de résidents

Dans les complexes de logements en location viagère, on retrouve un comité de résidents ou un conseil consultatif qui peut organiser des activités ou poser des questions à la direction ou au conseil d'administration au nom des résidents.

Les comités de résidents jouent un rôle consultatif, mais c'est le conseil d'administration qui a le dernier mot.

## Frais mensuels

Les résidents de logements en location viagère paient des frais mensuels en échange de certains services. Ces frais peuvent porter les noms suivants :

- frais d'entretien;
- frais communs;
- frais d'occupation;
- droits d'occupation;
- frais de fonctionnement mensuels.

Les frais varient d'un complexe à l'autre. Il est judicieux de demander à l'organisme de parrainage un document écrit décrivant ce qui est couvert par les frais mensuels et ce qui ne l'est pas.

### Ce qui est généralement couvert

- Contributions au fonds de réserve (pour la réparation ou le remplacement d'éléments communs);
- Études régulières du fonds de réserve;
- Gestion de l'immeuble (par exemple, évacuation des ordures, entretien de la pelouse et déneigement);

- Nettoyage et entretien des aires communes et des éléments communs (par exemple, couloirs, terrains de stationnement, bureaux, lampadaires, piscine, lieu de culte, etc.);
- Assurance des éléments communs du complexe;
- Services, p. ex., activités récréatives, aumônerie et programmes de santé et de bien-être.

### Ce qui généralement non couvert

- Impôts fonciers;
- Assurance des effets personnels;
- Câblodistribution et internet;
- Services publics utilisés dans l'appartement ou la maison en rangée (par exemple, chauffage, électricité, eau, climatisation);
- Services d'entretien ménager, services de soutien à la personne et déplacements en autobus pour se rendre aux centres commerciaux locaux;

- Réparation, rénovation ou remplacement d'éléments particuliers du logement (par exemple, réparation d'appareils ménagers, peinture, installation d'une barre d'appui ou remplacement du réfrigérateur).

## Calcul des frais mensuels

Les frais mensuels sont généralement déterminés à partir d'un budget de fonctionnement annuel qui établit le coût correspondant au seuil de rentabilité du complexe.

Le montant des frais mensuels est déterminé en fonction de trois principaux facteurs :

- Taille du logement : Souvent, les organismes de parrainage de complexes de logements en location viagère calculent le coût des

frais mensuels en appliquant un certain montant par pied carré.

- Dépenses pour les aires communes : Les coûts liés aux aires communes sont habituellement répartis entre tous les logements.
- Services de soutien et dépenses de fonctionnement inclus : Les frais mensuels seront plus ou moins élevés selon que :
  - certains services sont inclus ou facultatifs (par exemple, repas quotidiens et services d'entretien ménager);
  - certaines dépenses sont incluses ou facturées séparément (par exemple, services publics et impôts fonciers).

**Exemple : Inga envisage d'acheter un intérêt dans un bail viager. On l'informe qu'en plus du prix d'achat, elle devra payer des frais mensuels calculés à raison de 0,50 \$ par pied carré.**

**Inga devra donc assumer des frais mensuels de 400 \$ pour un logement de 800 pieds carrés.**

## Augmentation des frais

Contrairement aux logements locatifs, aucune loi en Ontario ne limite le montant des frais mensuels qui peuvent être imposés par un complexe de logements en location viagère.

La plupart des organismes de parrainage de logements en location viagère sont des organismes sans but lucratif qui ont pour objectif d'assurer la stabilité, le bien-être et la santé de leur communauté. Une hausse draconienne des frais irait à l'encontre de cet objectif.

Comme dans le cas des logements locatifs ou des condominiums, les frais mensuels dans les complexes de logements en location viagère sont habituellement légèrement augmentés

chaque année pour couvrir la hausse des coûts de fonctionnement.

Habituellement, l'organisme de parrainage fournit aux résidents un préavis d'augmentation des frais mensuels.

En de rares occasions, l'augmentation des frais mensuels est plus importante et sert à couvrir des hausses considérables des coûts de fonctionnement ou de nouveaux coûts imprévus, comme de grosses réparations.

## Coût des services de soutien et des activités

Certains complexes de logements en location viagère fournissent de nombreux services de soutien et activités récréatives, d'autres en offrent quelques-uns seulement, et certains n'offrent

aucun service. Certains de ces services et activités peuvent être compris dans les frais mensuels, tandis que pour d'autres, des frais supplémentaires sont exigés.

Certains programmes sont une combinaison des deux. Par exemple, un complexe de logements en location viagère peut inclure un certain

nombre de repas dans les frais mensuels et donner aux résidents le choix d'acheter des repas supplémentaires s'ils le désirent.

L'organisme de parrainage fournit généralement une brochure qui présente une liste des programmes et services offerts aux résidents.

**Exemple : Les frais mensuels de 675 \$ que paie Michel comprennent un petit déjeuner par jour, et Michel prépare lui-même ses autres repas. Au besoin, Michel peut acheter des repas du midi et du soir à la salle à manger du complexe, au coût de 15 \$ par repas, payables chaque mois.**

## Fonds de réserve

À l'instar du fonds de réserve d'une société de condominiums, le fonds de réserve d'une société de location viagère est un compte ouvert par l'organisme de parrainage pour financer les futurs gros travaux de réparation et de remplacement de l'immeuble.

On peut s'attendre à ce que la plupart des éléments communs d'un immeuble se détériorent et doivent être remplacés au fil du temps. Pour s'assurer qu'ils disposent des sommes nécessaires pour financer ces travaux, la plupart des organismes déposent chaque mois de l'argent dans un fonds de réserve.

L'organisme de parrainage s'emploie à maintenir le fonds de réserve à un niveau suffisant pour couvrir le coût des travaux prévus et prévoit des fonds supplémentaires pour les imprévus.

## Étude du fonds de réserve

Pour déterminer quelle somme doit être mise de côté chaque année, de nombreux organismes retiennent les services d'un professionnel pour mener une étude du fonds de réserve.

Une étude du fonds de réserve est habituellement menée trois à cinq ans après le début de l'occupation et mise à jour par la suite tous les trois à cinq ans.

Contrairement aux sociétés de condominiums qui sont tenues par la loi de mener régulièrement des études du fonds de réserve, les organismes de parrainage de logements en location viagère ne sont pas obligés d'effectuer de telles études, mais beaucoup le font quand même.





# Acheter un intérêt dans logement en location viagère

## Logement déjà construit

Si vous envisagez d'acheter un intérêt dans un logement en location viagère déjà construit, vous devriez consulter un avocat ou un agent immobilier qui vous aidera à obtenir et à bien comprendre les renseignements suivants.

## Processus de vente et de revente

Assurez-vous de comprendre le modèle utilisé par le complexe. Par exemple, il peut s'agir d'un modèle fondé sur la valeur marchande, l'indice de prix ou le solde dégressif.

Si vous achetez un intérêt dans un bail viager dans le complexe, informez-vous sur les droits de cession immobilière applicables.

Vous devriez aussi bien comprendre le processus de revente. Par exemple, vous devriez vérifier :

- le pourcentage du prix de revente que conserve l'organisme de parrainage à titre de frais de transfert (aussi appelés frais d'administration);
- si l'organisme de parrainage prélève d'autres frais sur le prix de revente, comme des frais de remise en état.

## Dépenses mensuelles

Informez-vous sur :

- le montant des frais d'entretien mensuels;
- la façon dont sont déterminés les changements aux frais mensuels;
- l'existence d'une limite touchant les hausses annuelles.

Demandez une liste des dépenses couvertes par les frais mensuels et vérifiez de quelle façon les frais sont calculés et s'il y a d'autres factures à payer en sus des frais mensuels.

## Fonds de réserve

Informez-vous du montant actuellement détenu dans le fonds de réserve et vérifiez :

- si un professionnel externe a été embauché pour mener régulièrement des études du fonds de réserve;
- à quand remonte la dernière étude et quels en étaient les résultats; demandez qu'on vous en remette une copie;
- si la dernière étude du fonds de réserve a cerné des réparations nécessaires;
- si le fonds de réserve actuel est suffisant pour couvrir le coût de ces réparations;
- s'il y a des restrictions concernant l'utilisation du fonds de réserve.

## Renseignements financiers

Demandez qu'on vous remette une copie du budget du complexe de logements en location viagère pour l'année en cours et, si possible, l'année qui vient. Confirmez que les résidents peuvent obtenir une copie du budget chaque année.

Demandez qu'on vous remette les plus récents états financiers annuels audités ainsi que le rapport de l'auditeur, et obtenez de l'information sur les emprunts que pourrait avoir contractés la société de location viagère ou l'organisme de parrainage.

Informez-vous sur la politique d'utilisation des fonds excédentaires et vérifiez si les résidents ont la possibilité de donner leur point de vue avant

que des décisions importantes ne soient prises concernant les dépenses substantielles, comme :

- les gros travaux de réparation;
- les remplacements;
- les réaménagements;
- les agrandissements.

## Passif

Vérifiez si la société de location viagère ou l'organisme de parrainage est mis en cause dans des actions en justice.

Vérifiez si des changements importants à l'actif ou au passif de la société sont envisagés.

## Assurance

Demandez qu'on vous remette un document confirmant l'existence d'une assurance sur l'immeuble et vérifiez certains détails de la couverture d'assurance du complexe de logements en location viagère, notamment :

- ce qui est couvert par l'organisme de parrainage et ce qui ne l'est pas;
- si les résidents doivent faire assurer le contenu de leur logement (par exemple, meubles, effets personnels);
- si les résidents doivent souscrire une assurance pour couvrir les dommages accidentels qu'ils pourraient causer;
- si les résidents doivent avoir d'autres types d'assurance;
- si les résidents seront informés des changements apportés à la couverture d'assurance de l'immeuble.

## Réparations

Renseignez-vous sur les éléments de l'immeuble que l'organisme de parrainage est chargé :

- d'entretenir;
- de réparer;
- de remplacer.

Vérifiez quels sont les éléments de l'immeuble dont sont responsables les résidents, le cas échéant.

## Règles et règlements

Demandez qu'on vous remette une copie des règlements administratifs ou des règles, renseignez-vous sur la façon dont ils sont fixés et vérifiez si les résidents participent à leur établissement.

Vérifiez si le complexe dispose d'un comité de résidents ou d'un conseil consultatif et si les résidents peuvent siéger au conseil d'administration.

Vérifiez dans quelle mesure les résidents ont leur mot à dire dans le fonctionnement du complexe de logements en location viagère.

Demandez de l'information sur le processus de résolution des différends entre les résidents, ou entre les résidents et les gestionnaires du complexe de logements en location viagère.

## Services et programmes

Renseignez-vous sur les types de services offerts dans le complexe de logements en location viagère et vérifiez s'ils sont obligatoires ou facultatifs.

Informez-vous également des types d'activités récréatives qu'on y trouve.

## Obtention d'une hypothèque

Des prêts peuvent être consentis, mais il ne s'agit pas d'hypothèques, car le détenteur d'un bail viager n'est pas propriétaire du logement.

Dans certains cas, les prêteurs peuvent exiger que l'intérêt dans le bail viager soit inscrit dans le titre du bien en location viagère.

Pour savoir quels prêteurs dans votre collectivité sont disposés à consentir un prêt pour l'achat d'un intérêt dans un bail viager, communiquez avec :

- votre institution bancaire;
- l'organisme de parrainage de la location viagère;
- d'autres personnes possédant un intérêt dans un bail viager.

## Inspections domiciliaires

Beaucoup d'acheteurs font appel à un inspecteur pour examiner le logement et cerner les problèmes matériels qui peuvent nécessiter des réparations.

Un courtier immobilier peut recommander un inspecteur en bâtiments.

## Logement qui n'est pas encore construit

Si vous envisagez d'acheter un intérêt dans un logement en location viagère qui n'est pas encore construit, vous devriez consulter un avocat ou un agent immobilier pour vous aider à obtenir et à comprendre les renseignements suivants.

### Description du logement

Demandez qu'on vous remette les plans d'étage et une description du logement. Obtenez des renseignements sur :

- la superficie du logement;
- les places de stationnement;
- les espaces de rangement;
- le système de sécurité;
- les autres caractéristiques du logement.

### Calendrier de construction

Vérifiez le nombre d'intérêts dans des baux viagers qui ont été vendus dans l'immeuble outre le vôtre, ainsi que le pourcentage d'intérêts dans des baux viagers qui doivent être vendus pour que la construction puisse commencer.

Informez-vous de la date à laquelle l'organisme de parrainage prévoit commencer la construction et vérifiez si les acheteurs ont droit au remboursement intégral de l'acompte qu'ils ont versé en guise de réservation si la construction ne commence pas à la date prévue.

Assurez-vous de vérifier :

- la date d'achèvement prévue du complexe;

- la période maximale pendant laquelle un organisme de parrainage peut reporter la date d'achèvement du complexe;
- s'il est possible d'obtenir un remboursement intégral de l'acompte si le complexe n'est pas prêt à la date établie lors du dernier report autorisé de la date d'achèvement du complexe.

Obtenez de l'information sur la politique d'annulation de l'organisme de parrainage, les pénalités en cas d'annulation de votre part et les conditions à remplir pour obtenir le remboursement.

### Assurance

Vous devriez vérifier :

- le type d'assurance auquel souscrit l'organisme de parrainage;
- si l'organisme de parrainage souscrit une assurance responsabilité générale minimale;
- si le constructeur a souscrit une assurance tous risques.

### Acomptes

Vérifiez les montants demandés en acompte et à quel moment ils doivent être versés. Les organismes de parrainage de complexes de logements en location viagère exigent habituellement que les acheteurs versent deux acomptes pendant l'étape de la conception du complexe, soit :

- un premier acompte avant le début de la construction;
- un acompte lorsque la construction est sur le point de commencer.

Lorsque les acomptes des acheteurs sont utilisés pour financer la construction, ceux-ci risquent de perdre l'argent qu'ils ont versé si le complexe n'est pas terminé ou si le promoteur fait faillite.



Avant de verser un acompte important pour acheter un intérêt dans un logement en location viagère :

- informez-vous des conditions d'utilisation des acomptes par l'organisme de parrainage;
- demandez à l'organisme de parrainage de quelle façon l'acompte sera protégé.

### Annulation d'un contrat avant la fin de la construction

Certains organismes de parrainage peuvent disposer d'une politique d'annulation qui permet à un acheteur de résilier son contrat avant d'emménager.

D'autres organismes de parrainage n'ont pas de politique d'annulation. Dans ce cas, l'acheteur doit attendre que le complexe soit construit, puis vendre son intérêt dans le bail viager.

### Période de réflexion

Certains organismes de parrainage accordent une période de réflexion après la signature du contrat d'achat.

Pendant cette période d'une durée limitée, l'acheteur peut changer d'idée et obtenir le remboursement intégral de son acompte.

S'il n'y a pas de période de réflexion, il est judicieux de s'abstenir de signer un bail viager sur-le-champ.

Comme pour tout achat important, vous devriez lire le bail attentivement et consulter les membres de votre famille, au besoin. Envisagez également de demander conseil à un avocat qui connaît la location viagère avant de vous engager financièrement.

# La location viagère et la loi

Contrairement aux logements locatifs (qui sont régis par la [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation](#)) et aux condominiums (qui sont assujettis à la [Loi de 1998 sur les condominiums](#)), aucune loi ne vise expressément les logements en location viagère en Ontario.

Les modalités relatives à l'occupation des logements sont régies par le droit contractuel, et toutes les dispositions énoncées dans les contrats d'achat des baux viagers s'appliquent si un litige est porté devant les tribunaux.

## Règlements applicables

Plusieurs lois s'appliquent à la location viagère au même titre qu'elles s'appliquent à d'autres types de logements, notamment :

- le [Code de prévention des incendies](#);
- le [Code du bâtiment](#);
- la [Loi de 1990 sur l'aménagement du territoire](#);
- le [Code des droits de la personne de l'Ontario](#).

Deux lois ontariennes mentionnent les logements en location viagère :

- La [Loi de 1990 sur l'évaluation foncière](#) précise qu'un logement en location viagère est réputé comme un bien résidentiel aux fins de l'impôt (plutôt que commercial, par exemple) au même titre qu'une maison ou un condominium.
- La [Loi de 1990 sur les droits de cession immobilière](#) prévoit que l'acheteur d'un intérêt dans un bail viager n'a pas à payer les droits de cession immobilière pourvu que :
  - l'acheteur prévoie de vivre dans le logement;

- le complexe de logements en location viagère soit déjà bâti et exploité par un organisme sans but lucratif.
- La [Loi de 2010 sur les maisons de retraite](#) peut s'appliquer à certains organismes de parrainage de location viagère qui offrent des services tels que les repas et l'aide aux résidents pour l'alimentation, le bain et les soins d'hygiène personnelle.

## Bail viager

Le principal document juridique pour ce type de logement est le bail viager que signent l'acheteur et l'organisme de parrainage. Le bail viager ne confère pas la propriété du logement à l'acheteur, mais plutôt le droit de l'occuper jusqu'à ce qu'il vende le bail ou qu'il décède.

Ce document est appelé de différentes façons, notamment :

- entente de location viagère;
- accord de location viagère;
- convention de location viagère.

## Contrat qui lie les parties

Le bail viager est un contrat qui lie les parties et qui peut être exécuté par un tribunal, au besoin. Prenez soin de le lire attentivement avant de vous engager. Il est judicieux de demander conseil à un avocat, mais vous devriez d'abord vous assurer qu'il s'y connaît en baux viagers.

## Résiliation d'un bail viager

La convention du bail viager énonce les conditions selon lesquelles le bail peut être résilié.

Par exemple, un bail viager peut être résilié si son détenteur :

- ne paie pas les frais mensuels;

- ne respecte pas les règles et règlements du complexe (par exemple, on entend souvent beaucoup de bruit provenant de son logement tard le soir);
- ne peut pas vivre de façon autonome sans poser un risque pour sa santé ou sa sécurité ou celles de ses voisins.

Les baux viagers permettent habituellement aux organismes de parrainage de résilier le bail, en donnant un préavis de 30 jours seulement, s'ils déterminent que le résident n'est plus capable de vivre de façon autonome.

### Contestation d'une résiliation

Sauf indication contraire dans le bail, il n'existe aucun processus formel permettant au détenteur d'un bail viager d'en contester la résiliation. Il peut négocier avec l'organisme de parrainage ou présenter une plainte au conseil d'administration.

Selon les circonstances, le détenteur peut également décider de faire appel à un avocat ou de déposer une plainte devant le [Tribunal des droits de la personne de l'Ontario](#).

### Règlement des différends

Dans un complexe de logements en location viagère, des différends concernant des règles ou des services peuvent survenir entre l'organisme de parrainage et un résident. Certains organismes de parrainage disposent d'un comité de résidents ou d'une politique de règlement des différends, alors que d'autres n'ont ni l'un ni l'autre.

Le conseil d'administration ne participe pas au fonctionnement quotidien d'un complexe de logements. Cependant, si un résident n'est pas satisfait de la façon dont ses préoccupations sont prises en compte par la direction, il peut s'adresser au conseil d'administration, dont la décision sera sans appel.

Si le résident n'est toujours pas satisfait du processus ou du règlement, il peut demander de l'aide extérieure. Selon la nature de sa plainte, il peut communiquer avec un avocat, un groupe de défense des intérêts des personnes âgées ou le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario.

### Consultation d'un avocat

Certains organismes de parrainage exigent que les acheteurs prouvent qu'ils ont consulté un avocat de leur choix avant de signer un bail viager.

D'autres recommandent que les acheteurs obtiennent des conseils juridiques, sans toutefois les y obliger. Dans ces cas, vous pouvez prendre une décision fondée sur vos recherches sur les antécédents de l'organisme de parrainage et sur ce que vous savez du complexe de logements en location viagère.

Si vous consultez un avocat indépendant, demandez-lui :

- s'il possède de l'expérience en matière de baux viagers (choisissez un avocat qui connaît le secteur de la location viagère);
- d'examiner le bail viager;
- d'examiner tout autre renseignement fourni par l'organisme de parrainage.

### Service de référence à des avocats

Le Service de référence du Barreau de l'Ontario peut vous fournir le nom d'un avocat exerçant dans le domaine qui vous intéresse. L'avocat vous offrira une consultation gratuite d'au plus 30 minutes.

Vous pouvez [présenter une demande de référence en ligne](#) ou rejoindre le Service de référence en composant sans frais le 1 855 947-5255 (416 947-5255 dans la région du grand Toronto).

# Conseils pratiques et glossaire

## Conseils

- Assurez-vous que l'organisme de parrainage ou la société de location viagère est digne de confiance.
- Lisez les modalités de votre bail viager attentivement et obtenez les conseils de professionnels.
- Passez en revue les règles et règlements de l'organisme de location viagère.
- Si vous achetez un intérêt dans un bail viager avant la construction du complexe, assurez-vous que votre acompte est protégé.
- Tenez compte des frais mensuels et des autres dépenses avant de décider d'acheter un intérêt dans un bail viager.
- Assurez-vous de comprendre pleinement les processus de règlement des différends du complexe de logements.
- Passez en revue le processus de revente au cas où vous décidiez de déménager.

## Glossaire

### Bail viager

Contrat qui confère au détenteur du bail viager (l'acheteur) le droit d'occuper le logement en location viagère.

### Complexe

Ensemble de tous les logements en location viagère gérés par un organisme de parrainage sur une parcelle de terrain (maisons) ou dans un immeuble à appartements.

### Détenteur d'un bail viager

Personne qui achète et possède le droit d'occuper un logement en location viagère.

### Droit d'occuper

Ce que le détenteur d'un bail viager possède. La personne qui achète un intérêt dans un bail viager n'achète pas un bien immeuble. L'organisme de parrainage demeure propriétaire du logement. Le bail viager donne à l'acheteur le droit d'occuper un logement et d'y vivre pendant une longue période, habituellement toute sa vie.

### Intérêt dans un bail viager

Droit d'occuper un logement en location viagère; le détenteur du bail viager possède le droit d'occupation et non le logement. Quand vous achetez un bien immeuble, vous en possédez le titre foncier, alors que quand vous faites l'acquisition d'un logement en location viagère, vous possédez un intérêt dans ce logement. Certains détenteurs de bail viager enregistrent leur intérêt dans le titre foncier, mais la plupart ne le font pas.

### Logement en location viagère

L'habitation, qui peut être une maison unifamiliale, une maison en rangée ou un appartement.

### Organisme de parrainage

Organisme qui construit ou exploite un complexe de logements en location viagère et possède habituellement le titre foncier du terrain sur lequel est construit le complexe. Il s'agit habituellement d'un fournisseur de logements sans but lucratif ou de bienfaisance, d'un organisme de personnes âgées, d'une église ou d'un groupe confessionnel, d'un club philanthropique ou d'une association ethnique.

### Résident

Personne qui vit dans un logement en location viagère, qu'elle en détienne ou non le bail.

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2019

ISBN 978-1-4868-3988-9 (Imprimé)

ISBN 978-1-4868-3989-6 (HTML)

ISBN 978-1-4868-3990-2 (PDF)

12/19

Available in English