

SE DÉFENDRE CONTRE LES ÉVICTIONS ET REPRISES DE LOGEMENT

UN GUIDE POUR LES LOCATAIRES



Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île



Centraide
du Grand Montréal

INTRODUCTION

En tant que locataire au Québec, vous avez le droit au maintien dans les lieux et vous ne pouvez pas être expulsé de votre logement sans raison valable. **Par exemple, votre propriétaire ne peut pas vous expulser parce que votre loyer est « inférieur au prix du marché » ou parce que vous avez refusé une augmentation de loyer.**

Le but de ce guide est de vous informer des façons dont un propriétaire peut tenter d'expulser légalement (ou illégalement) un locataire au Québec et de vos options et droits si vous recevez un avis d'éviction, de reprise de logement ou de travaux majeurs. **Gardez à l'esprit que vous avez toujours le droit de refuser une éviction, une reprise de logement ou des travaux majeurs qui vous obligeront à évacuer temporairement.** Ne signez aucun document ou accord sans étudier vos options.

ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT SUBSTANTIEL OU CHANGEMENT D'AFFECTATION

Avec l'adoption du projet de loi 65 le 6 juin 2024, ce type d'éviction est interdit pendant les trois prochaines années. Cette restriction s'applique actuellement à toute expulsion pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation d'un logement, sauf si :

- l'avis d'éviction a été envoyé avant le 22 mai 2024 ;
- l'avis d'éviction a été envoyé après le 21 mai 2024 et le locataire a avisé le propriétaire, avant le 6 juin 2024, de son intention de s'y conformer ; ou
- l'avis d'éviction a été envoyé après le 21 mai 2024 et le propriétaire a présenté au TAL, avant le 6 juin 2024, une demande pour évincer le locataire

Malheureusement, cette restriction ne s'applique pas aux résidences privées pour aînés (RPA).

Si vous avez été évincé pour ce motif après le 6 juin 2024, vous pouvez réclamer une indemnité et des dommages punitifs, que vous ayez accepté ou non l'expulsion. Contactez le CALODI pour en savoir plus.

REPRISE DE LOGEMENT

Un autre moyen par lequel un propriétaire peut tenter d'expulser légalement un locataire est la reprise de logement. Dans cette situation, le locateur reprend le logement afin de se loger ou de loger un membre de sa famille. Si votre propriétaire souhaite reprendre votre logement, il doit vous envoyer un avis dans les délais suivants :

Durée du bail	Délai pour donner l'avis de reprise
Plus de 6 mois	6 mois avant le renouvellement du bail
Moins de 6 mois	1 mois avant le renouvellement du bail
Durée indéterminée	6 mois avant la reprise proposée

L'avis doit être écrit et doit indiquer la date de la reprise proposée, le nom complet de la personne qui bénéficiera de la reprise et le degré de parenté entre cette personne et le propriétaire (fils, belle-fille, neveu, etc.). Il doit également indiquer **les restrictions au droit d'expulser un locataire** (voir section ci-dessous).

Vous avez toujours le droit de refuser. Si vous souhaitez refuser la reprise, vous pouvez soit répondre dans un délai d'un mois avec votre refus, soit choisir de ne pas répondre. **Si vous ne répondez pas, vous êtes présumé avoir refusé la reprise.**

Dès votre refus, votre propriétaire a un mois pour s'adresser au Tribunal administratif du logement (TAL). Si votre propriétaire dépose une demande au TAL, il doit vous envoyer une copie de la demande et sa liste de pièces, ou preuves, dans les 45 jours suivant le dépôt de la demande. Vous pouvez demander une copie de leurs preuves avant l'audience. Vous recevrez la date d'audience par courrier au moins deux semaines avant l'audience. Consultez notre guide « Se préparer à une audience TAL » pour plus d'informations.

Si un juge autorise la reprise de logement, il ordonnera à votre propriétaire de vous payer des frais de déménagement raisonnables. Vous pouvez également demander le report de la date de reprise.

TRAVAUX MAJEURS NÉCESSITANT UNE ÉVACUATION TEMPORAIRE

Votre propriétaire souhaitera peut-être effectuer des réparations ou des rénovations majeures dans votre logement qui nécessiteront une évacuation temporaire. Par exemple, s'il souhaite rénover votre cuisine ou réaliser de gros travaux de plomberie ou d'électricité. À moins que la rénovation n'entraîne une subdivision ou un agrandissement du logement (voir ci-dessus), **cela ne constitue pas un motif pour résilier votre bail.**

Si votre propriétaire vous demande, vous fait pression ou vous oblige à quitter définitivement ou à résilier votre bail pour pouvoir effectuer des travaux majeurs, cela n'est probablement pas légal. Ne signez rien et contactez le CALODI pour obtenir de l'aide.

Si votre propriétaire souhaite effectuer des réparations ou des rénovations qui nécessitent de quitter les lieux pendant plus d'une semaine, il doit vous donner un préavis de trois mois. Cet avis doit être écrit et il doit contenir les informations suivantes :

- La nature des travaux envisagés
- La date de début des travaux et l'estimation de leur durée
- La période d'évacuation
- Le montant d'indemnité offert afin de couvrir: les frais de déménagement et d'entreposage, l'excédent du loyer payé pour le logement temporaire, etc.

Si vous souhaitez refuser de quitter les lieux, vous pouvez soit répondre dans les 10 jours suivant la réception de l'avis, soit choisir de ne pas répondre. Si vous ne répondez pas, vous êtes présumé avoir refusé de quitter les lieux.

Dès votre refus, votre propriétaire doit demander au TAL l'autorisation d'effectuer les travaux proposés et **tous les travaux doivent être suspendus jusqu'à ce qu'un juge ait statué sur la nécessité de l'évacuation et fixé les conditions des travaux.**

Si un juge autorise votre propriétaire à réaliser les travaux proposés et vous ordonne de quitter temporairement, votre propriétaire sera condamné à vous verser une indemnité. Cette indemnité doit vous être versée le jour de votre départ du logement. De plus, vous serez dispensé de votre obligation de payer un loyer pendant la période d'évacuation.

Une fois les travaux terminés, **votre propriétaire doit vous laisser le logement dans un bon état de propreté. Vous continuerez à payer le même loyer jusqu'au renouvellement du bail**, moment où le propriétaire pourra soumettre les dépenses associées aux réparations ou rénovations majeures pour le calcul de votre augmentation de loyer.

RESTRICTIONS AU DROIT D'EXPULSER UN LOCATAIRE

Dès le 6 juin, un propriétaire ne peut pas expulser un locataire ou reprendre possession d'un logement si le locataire ou son conjoint répond à toutes les exigences suivantes au moment de l'expulsion :

- Personne âgée de 65 ans ou plus
- Vit dans le même logement depuis au moins 10 ans
- Dispose d'un revenu égal ou inférieur à 125% du revenu maximum pour avoir droit à un logement à loyer modique (HLM)

En 2023, le seuil de revenu maximum pour qu'une personne seule ou un couple soit admissible à un HLM à Montréal est de 38 000 \$.

Toutefois, cette restriction ne s'applique pas si :

- Le propriétaire est âgé de 65 ans ou plus et souhaite reprendre possession du logement pour s'y loger lui-même
- Le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus

- Le propriétaire est âgé de 65 ans ou plus et souhaite qu'un bénéficiaire de moins de 65 ans emménage dans le même immeuble que lui

DROITS DES LOCATAIRES APRÈS UNE VENTE D'IMMEUBLE

La vente d'un immeuble n'a aucun impact sur votre bail, le prix de votre loyer ou votre droit au maintien dans les lieux. Après une vente d'immeuble, votre nouveau propriétaire n'a pas le droit d'augmenter votre loyer ou de vous expulser de votre appartement. **Si votre immeuble a été vendu et que votre nouveau propriétaire vous fait pression pour accepter une augmentation de loyer ou déménager, contactez le CALODI pour obtenir de l'aide.**

ÉVICTIONS DE MAUVAISE FOI

Vous avez accès à des recours si vous avez été victime d'une expulsion de mauvaise foi, incluant les dommages résultant de l'expulsion et des dommages punitifs contre le propriétaire qui vous a expulsé de mauvaise foi et vous a forcé à quitter votre logement.

Par exemple:

- Vous avez accepté une reprise de possession, ou votre propriétaire a obtenu l'autorisation du TAL pour reprendre votre logement mais, après votre déménagement, vous découvrez que l'appartement a été reloué
- Vous avez accepté une éviction afin de subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement après que le projet de loi 65 ait rendu illégal ce type d'éviction le 6 juin 2024 (voir page 1 pour plus d'informations)
- Vous avez été victime d'une « réno-viction » ou votre propriétaire a résilié illégalement votre bail sous prétexte d'effectuer des réparations ou des rénovations majeures

Si vous estimez avoir été victime d'une éviction de mauvaise foi, contactez le CALODI pour obtenir de l'aide.

Ce guide a été élaboré exclusivement à des fins d'information et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez examiner attentivement vos options avant de continuer. Le financement de ce projet est rendu possible par Centraide du Grand Montréal.



Centraide
du Grand Montréal



**Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île**

Contactez-nous!

189 Boul. Hymus #208
Pointe-Claire, QC

514-505-0840 poste 8
locataires@tqsoi.org
tqsoi.org/witac