

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

Un propriétaire peut expulser légalement un locataire s'il souhaite subdiviser, agrandir ou modifier l'affectation d'un logement (c'est-à-dire le transformer en unité commerciale). Si votre propriétaire souhaite réaliser ce genre de travaux ou de changement dans votre logement, il doit vous en aviser dans les délais suivants :

Durée du bail	Délai pour donner l'avis d'éviction
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 l'éviction proposée

Par exemple, si votre bail de 12 mois se renouvelle le 1er juillet 2024, votre propriétaire doit vous donner l'avis d'éviction avant le 1er janvier 2024. Sinon, votre propriétaire n'a pas le droit de vous évincer pour la durée du bail 2024-25. Il faudra attendre l'année suivante.

L'avis doit être écrit et doit indiquer la date et le motif de l'expulsion. Il doit également indiquer **les restrictions au droit d'expulser un locataire** (voir section ci-dessous).

Vous avez toujours le droit de refuser. Pour tout avis d'éviction donné après le 21 février 2024, si vous ne répondez pas à l'avis dans un délai d'un mois, vous êtes présumé avoir refusé l'éviction. Ainsi, si vous souhaitez refuser l'éviction, vous pouvez soit répondre dans un délai d'un mois, soit choisir de ne pas répondre du tout.

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 des 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 votre expulsion, il ordonnera à votre propriétaire de vous payer :

- **Frais de déménagement raisonnables**
- **Une indemnité** égale à un mois de loyer pour chaque année de location ininterrompue de votre logement, égale à au moins 3 mois de loyer et au maximum à 24 mois de loyer (pour une expulsion dont l'avis a été donné après le 21 février 2024)

Par exemple, si votre loyer actuel est de 1 000 \$ et que vous habitez votre appartement depuis 20 ans de façon continue, vous aurez droit à une indemnité de 20 000 \$.

De plus, vous pouvez demander au juge :

- D'ajuster le montant de l'indemnité en fonction du préjudice subi
- De reporter la date d'expulsion
- Des dommages résultant de votre expulsion
- Des dommages punitifs en cas d'expulsion de mauvaise foi

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

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 70 ans ou plus
- Vit dans le même logement depuis au moins 10 ans
- Dispose d'un revenu égal ou inférieur au seuil de 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 70 ans ou plus et souhaite reprendre possession du logement pour s'y loger lui-même
- Le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus

- Le propriétaire est âgé de 70 ans ou plus et souhaite qu'un bénéficiaire de moins de 70 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 ou votre propriétaire a obtenu l'autorisation du TAL pour vous évincer afin de subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement mais, après votre déménagement, vous découvrez que les travaux proposés n'ont jamais été réalisés et que l'appartement a été reloué
- 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