



Comité logement pour la région de Lanaudière  
144, rue Saint-Joseph Joliette (Québec) J6E 5C4  
450-394-1778 1-855-394-1778

## LES MENACES D'EXPULSION OU D'ÉVICTION Quoi faire ?

*\*\*\*Le présent document constitue de l'information générale. Il n'est en aucun cas, un avis, un conseil ou une opinion juridique. De plus, les règles qui y sont décrites sont générales et s'appliquent au Québec, en date du 28 septembre 2021. Tout changement de législation suivant cette date n'est donc pas indiqué dans le présent document. Action-Logement Lanaudière ne peut être tenu responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des explications dudit document « Les menaces d'expulsion et d'éviction : Quoi faire ? ». Pour connaître les lois et règles spécifiques qui s'appliquent à votre situation, veuillez consulter un avocat. \*\*\**

# LES MENACES D'EXPULSION OU D'ÉVICTION : Quoi faire ?

## Table des matières

<b>Mise en contexte</b> .....	4
<b>LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX</b> .....	4
1) De quoi il s'agit et qui y a droit... ..	4
2) Questions courantes sur le droit au maintien dans les lieux .....	4
a) Et si l'immeuble dans lequel se trouve le logement ou la maison louée est vendu ? .....	4
b) Et si le locataire refuse une augmentation de loyer ? .....	4
c) Et si le locataire dépose une demande au Tribunal administratif du logement pour faire valoir ses droits ?.....	5
<b>LE RENOUVELLEMENT DU BAIL</b> .....	5
1) Le renouvellement du bail.....	5
2) La fin du bail .....	5
<b>LES EXCEPTIONS AU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX</b> .....	6
1) Les sous-locataires .....	6
2) Chambre dans la résidence du propriétaire.....	6
3) La reprise de logement .....	6
a) Définition.....	6
b) La marche à suivre pour procéder à une reprise de logement .....	7
c) Protéger les aînés : Une exception au droit du propriétaire de procéder à une reprise de logement .....	8
4) L'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation .....	8
a) Les conditions que doivent respecter les évictions .....	8
b) La marche à suivre pour procéder à une reprise de logement .....	9
5) Reprise ou éviction frauduleuse .....	10
6) La résiliation de bail par le Tribunal administratif du logement.....	10
<b>Mise en contexte</b> .....	10
a) Manquement à ses obligations de l'une des parties .....	10
b) Harcèlement et démarches illégales.....	11
<b>EXEMPLES DE MENACES / DÉMARCHES ILLÉGALES POUR ÉVINCER UN LOCATAIRE</b> .....	11
<b>Non renouvellement du bail par le propriétaire</b> .....	11
<b>Augmentation de loyer sans droit de la refuser</b> .....	11
<b>Etat du logement versus travaux non effectués par le propriétaire</b> .....	12
<b>Eviction sans avoir fait les recours appropriés</b> .....	12
<b>Modification de conditions du bail par un nouveau propriétaire</b> .....	12
<b>Eviction d'un locataire pour non paiement de loyer sans avoir fait les recours appropriés</b> .....	12

<b>Éviction d'un locataire pour non respect de ses obligations sans avoir fait les recours appropriés..</b>	<b>13</b>
<b>Éviction des occupants du logement quand il y a décès du locataire qui a signé le bail .....</b>	<b>13</b>
<b>ÉVALUER SI LA DÉMARCHE DU PROPRIÉTAIRE EST LÉGALE .....</b>	<b>14</b>
<b>ÉVALUER SI LA DÉMARCHE DE REPRISE DE LOGEMENT EST LÉGALE .....</b>	<b>15</b>
<b>ÉVALUER SI LA DÉMARCHE D'ÉVICTION EST LÉGALE.....</b>	<b>16</b>

## Mise en contexte

Malheureusement, les locataires font parfois face à des menaces d'expulsion de la part de leur propriétaire. Pourtant, ces menaces sont souvent sans fondement légal. Il est très important que les locataires connaissent la loi pour savoir comment y répondre.

Si vous ou une connaissance subissez ce genre de menaces, ce document vous permettra de connaître vos droits, et de savoir ce que votre propriétaire peut faire ou ne peut pas faire. Nous parlerons donc en commençant du droit au maintien dans les lieux, qui prévoit que de façon générale, seulEs les locataires peuvent mettre fin au bail. Nous allons aussi voir comment le bail peut être modifié ou se terminer. Par la suite, nous verrons les exceptions au droit au maintien dans les lieux. Nous allons également présenter plusieurs menaces que les propriétaires énoncent parfois, et voir ce que la loi nous dit à leur sujet. Enfin, des outils seront à votre disposition pour vous aider à évaluer la légalité des démarches de votre proprio, s'il y a lieu.

## LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

### 1) De quoi il s'agit et qui y a droit...

Le droit au maintien dans les lieux est un des aspects les plus importants du droit du logement. Il est prévu à l'article 1936 du *Code civil du Québec*. Ce droit veut dire que ce sont les locataires qui décident si le bail est renouvelé ou non. Autrement dit, un propriétaire ne peut pas décider de mettre unE locataire dehors ou de ne pas renouveler un bail.

Le droit au maintien dans les lieux protège tous les locataires, y compris :

- Les personnes qui ont un bail verbal (c'est-à-dire, qu'elles louent un logement « sans bail écrit »);
- Les personnes qui ont un bail à durée indéterminée (l'expression qu'on entend souvent « un bail au mois »);
- Les occupantEs d'un logement, après le décès du ou de la signataire du bail (*Code civil du Québec*, article 1938).

Pour mettre fin au bail, les locataires doivent aviser leur proprio, en respectant les délais et les règles en vigueur. (Voir le document « Mettre fin à son bail légalement »).

### 2) Questions courantes sur le droit au maintien dans les lieux

#### a) Et si l'immeuble dans lequel se trouve le logement ou la maison louée est vendu ?

Il est important de préciser que lorsque l'immeuble est acheté par un nouveau propriétaire, les locataires conservent leur droit au maintien dans les lieux. D'ailleurs, le nouveau propriétaire n'a pas le droit de modifier les baux de l'immeuble qu'il a acheté (*Code civil du Québec*, article 1937).

#### b) Et si le locataire refuse une augmentation de loyer ?

Le droit au maintien dans les lieux fait en sorte que les locataires peuvent demeurer dans leur logement tant et aussi longtemps qu'ils et elles le désirent. Le propriétaire peut proposer des hausses de loyer et des modifications au bail, mais les locataires ne sont pas obligés de les accepter.

c) Et si le locataire dépose une demande au Tribunal administratif du logement pour faire valoir ses droits ?

Le droit au maintien dans les lieux continue de s'appliquer, le locataire peut donc demeurer dans son logement.

## LE RENOUELEMENT DU BAIL

### 1) Le renouvellement du bail

---

À moins d'avis contraire, le bail se renouvelle automatiquement lorsqu'il se termine.

**Exemple**

Le locataire a un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022.

**Dans cet exemple...**

Le bail se renouvellera automatiquement pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023, et ainsi de suite...

Le bail se renouvelle tel quel : le loyer, le règlement d'immeuble et les autres conditions du bail ne changent pas. Cela est aussi vrai lorsqu'un nouveau propriétaire achète l'immeuble en cours de bail. Par contre, le propriétaire peut envoyer aux locataires un avis de hausse de loyer. Dans cet avis, le propriétaire peut proposer un loyer plus élevé, ou encore des modifications aux conditions du bail (par exemple, il pourrait proposer de retirer l'accès à la cour qu'ont les locataires). Les locataires ont alors 3 réponses possibles :

- Accepter les nouvelles conditions;
- Refuser les nouvelles conditions et déménager;
- Refuser les nouvelles conditions et demeurer dans le logement.

Il existe une exception à ce que nous venons de dire. En effet, si le logement que vous louez a été construit depuis moins de 5 ans, ou sert des fins résidentielles depuis moins de 5 ans, vous devez soit accepter la hausse de loyer et les modifications aux règles, soit déménager (*Code civil du Québec*, articles 1945 et 1955). Pour que cette clause soit valide, la section F du formulaire obligatoire de bail doit être dûment remplie. (Voir le document « Les augmentations de loyer et modification de bail »).

### 2) La fin du bail

---

Comme nous venons de le voir, les propriétaires ne peuvent pas mettre fin au bail. De plus, celui-ci se renouvelle automatiquement. Mais comment peut-on mettre fin au bail?

La méthode la plus simple est d'envoyer un avis de non-renouvellement du bail à son propriétaire. Ainsi, dans la logique du droit au maintien dans les lieux, ce sont les locataires qui décident de ne pas renouveler le bail.

ATTENTION! Tout comme pour les hausses de loyer, il existe des délais et des règles pour mettre fin à son bail. Nous vous invitons à consulter notre document sur les façons pour mettre fin à son bail.

### LES EXCEPTIONS AU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Il existe toutefois des exceptions au droit au maintien dans les lieux. SEULES les exceptions présentées dans ce document sont légales. Si votre propriétaire vous menace d'expulsion sans suivre ces règles, sa démarche est ILLÉGALE. De plus, les exceptions sont encadrées de façon stricte. Votre propriétaire doit suivre la procédure à la lettre, sans quoi sa démarche pourrait être refusée par le Tribunal administratif du logement.

#### 1) Les sous-locataires

Les sous-locataires sont les personnes qui sous-louent un logement au locataire ou à la locataire, pendant son absence. Les sous-locataires n'ont pas le droit au maintien dans les lieux.

#### 2) Chambre dans la résidence du propriétaire

Lorsqu'un propriétaire loue 2 chambres et moins dans sa résidence principale, le droit du logement ne s'applique pas (*Code civil du Québec*, article 1892.4).

#### **Exemple**

Un propriétaire loue 2 chambres dans le sous-sol de sa résidence principale.

#### **Dans cet exemple...**

Le locataire ne sera pas protégé par les lois encadrant le logement, et vous ne bénéficierez pas du droit au maintien dans les lieux. Par contre, si votre propriétaire loue 3 chambres ou plus dans sa résidence principale, les règles s'appliquent, y compris le droit au maintien dans les lieux.

#### 3) La reprise de logement

##### a) Définition

Un propriétaire peut reprendre un logement pour l'habiter lui-même, ou pour y loger un proche (parents, enfants et ex-conjointEs), ou un membre de sa famille dont il est le principal support financier (par exemple, une nièce ou un frère). Dans ce contexte, c'est le propriétaire qui met fin au bail : il s'agit donc d'une exception au droit au maintien dans les lieux.

Pour être légale, la reprise de logement doit respecter ces conditions :

- Le propriétaire a envoyé un avis de reprise aux locataires, dans les délais prescrits (*voir le tableau « Délai pour l'envoi de l'avis de reprise de logement par le propriétaire »*);
- L'avis de reprise doit mentionner :
  - les protections offertes aux locataires aînés (*voir encadré*);
  - La date prévue de la reprise du logement ;
  - Le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien avec le propriétaire.

- La personne bénéficiaire de la reprise est l'une des personnes que nous avons nommées et est mentionnée dans l'avis (*Code civil du Québec*, article 1961);
- La reprise s'effectuera à la fin du bail, pas avant (*Code civil du Québec*, article 1961).

Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, le Tribunal administratif du logement pourrait refuser la démarche du propriétaire. Par exemple, si le bénéficiaire de la reprise est un ami du propriétaire, et non un membre de sa famille tel que mentionné, le tribunal pourrait la refuser.

Il est à noter que le propriétaire ne peut se prévaloir du droit à la reprise de logement s'il est propriétaire d'un autre logement qui est vacant ou offert à la date prévue pour la reprise et qui est du même genre que celui qui est occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent.

b) La marche à suivre pour procéder à une reprise de logement

### Envoi par le propriétaire d'un avis de reprise de logement

#### DÉLAI POUR L'ENVOI DE L'AVIS DE REPRISE DE LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE

Durée du bail	Délai pour envoyer l'avis de reprise
Plus de 6 mois	6 mois avant <b>la fin du bail</b>
6 mois et moins	1 mois avant <b>la fin du bail</b>
Durée indéterminée	6 mois avant <b>la date souhaitée</b> de la reprise

#### **Exemple**

Le locataire a un bail de 12 mois du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022.

#### **Dans cet exemple**

Le propriétaire a jusqu'au 31 décembre 2021 pour faire parvenir un avis de reprise aux locataires. Après, il sera trop tard! Le propriétaire devra alors attendre à l'année suivante pour reprendre le logement

### Réponse du locataire à l'avis de reprise de logement

Lorsque des locataires reçoivent un avis de reprise, ils peuvent l'accepter ou la refuser. Les locataires ont 30 jours pour y répondre. S'ils et elles ne répondent pas 30 jours après avoir reçu l'avis de reprise, cela signifie qu'ils ou elles la refusent. Il est toujours préférable que le locataire donne une réponse écrite.

### En cas de refus par le locataire

En cas de refus, le propriétaire doit alors déposer une demande au Tribunal administratif du logement pour faire autoriser la reprise. Le tribunal étudiera notamment les conditions que nous avons présentées.

### **Indemnité auquel a droit le locataire en cas de reprise de logement**

S'il y a reprise de logement, le locataire pourrait obtenir une indemnité pour ses frais de déménagement.

c) Protéger les aînés : Une exception au droit du propriétaire de procéder à une reprise de logement

Les locataires de plus de 70 ans peuvent être protégées contre les reprises et les évictions (*Code civil du Québec*, article 1959.1). Pour obtenir cette protection, il faut répondre à 3 conditions :

- être âgéE de plus de 70 ans;
- occuper le logement depuis au moins 10 ans;
- avoir un revenu de ménage égal ou inférieur au revenu permettant d'être admissible à un logement à loyer modique.

Il faut obligatoirement satisfaire aux 3 conditions. Si on n'en rencontre qu'une ou deux, on ne pourra pas bénéficier de la protection.

Par contre, même si les locataires rencontrent les 3 critères, il existe aussi des exceptions :

- le propriétaire est lui-même âgé de plus de 70 ans et souhaite reprendre le logement pour lui-même;
- le ou la bénéficiaire de la reprise est âgéE de plus de 70 ans;
- un propriétaire occupant reprend le logement pour un proche de moins de 70 ans.

### 4) L'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation

---

**Agrandissement** : C'est lorsque la superficie d'un logement augmente, par exemple, en faisant un 5 ½ avec deux 3 ½.

**Subdivision** : C'est lorsque la superficie du logement rapetisse, par exemple, lorsqu'un 5 ½ est transformé en deux 3 ½.

**Changement d'affectation** : C'est lorsqu'un logement ne sert plus à l'habitation, par exemple, en transformant un logement en commerce.

Si un propriétaire veut procéder à l'un de ces 3 changements (agrandissement, subdivision et changement d'affectation), il peut alors évincer les locataires et ainsi, mettre fin au bail. Il s'agit donc d'une exception au droit au maintien dans les lieux.

a) Les conditions que doivent respecter les évictions

L'éviction doit respecter les conditions suivantes :

- Le propriétaire a envoyé, un avis d'éviction au locataire, dans les délais (voir tableau « Avis d'éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement »);



- L'avis doit indiquer le motif de l'éviction (agrandissement, subdivision ou changement d'affectation) et la date à laquelle elle aura lieu, qui ne peut pas précéder la fin du bail (*Code civil du Québec*, article 1961)
- L'avis doit mentionner les protections offertes aux locataires âgés (voir encadré);
- Le propriétaire doit payer aux locataires évincés une indemnité équivalente à 3 mois de loyer et aux frais raisonnables de déménagement (*Code civil du Québec*, article 1965).

Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, le Tribunal administratif du logement pourrait refuser la démarche du propriétaire. Par exemple, si le projet du propriétaire est de rénover entièrement le logement, et non de l'agrandir, le subdiviser ou en changer l'affectation, le tribunal pourrait la refuser. Les délais pour envoyer un avis d'éviction aux locataires sont les mêmes que pour la reprise de logement.

- b) La marche à suivre pour procéder à une éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement

### Envoi de l'avis par le propriétaire

DÉLAI POUR L'ENVOI DE L'AVIS D'ÉVICTION POUR SUBDIVISION, AGRANDISSEMENT SUBSTANTIEL OU CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN LOGEMENT

Durée du bail	Délai pour envoyer l'avis de reprise
Plus de 6 mois	6 mois avant <b>la fin du bail</b>
6 mois et moins	1 mois avant <b>la fin du bail</b>
Durée indéterminée	6 mois avant <b>la date souhaitée</b> de l'éviction

### Démarche du locataire

**Attention :** Contrairement à la reprise de logement, si les locataires s'opposent à l'éviction, peu importe la raison, ils doivent déposer une demande au Tribunal administratif du logement, au plus tard 30 jours après avoir reçu l'avis. Ne pas répondre à un avis d'éviction revient à l'accepter. À l'audience, ce sera au propriétaire de prouver que son projet répond aux exigences de la loi.

### Indemnité auquel a droit le locataire en cas d'éviction

Attention : Contrairement à la reprise de logement, l'indemnité auquel a droit un locataire en cas d'éviction est 3 mois de loyer en plus des frais de déménagement.

- d) Protéger les âgés : Une exception au droit du propriétaire de procéder à une éviction/

Les locataires de plus de 70 ans peuvent être protégés contre les reprises et les évictions (*Code civil du Québec*, article 1959.1). Pour obtenir cette protection, il faut répondre à 3 conditions :

- être âgé de plus de 70 ans;

- occuper le logement depuis au moins 10 ans;
- avoir un revenu de ménage égal ou inférieur au revenu permettant d'être admissible à un logement à loyer modique.

Il faut obligatoirement satisfaire aux 3 conditions. Si on n'en rencontre qu'une ou deux, on ne pourra pas bénéficier de la protection.

### 5) Reprise ou éviction frauduleuse

---

Il arrive parfois que les propriétaires transmettent des avis de reprises ou d'évictions aux locataires, simplement pour libérer le logement et le relouer plus cher! Cette pratique est interdite et frauduleuse. Comme le stipule l'article 1970 du *Code civil du Québec* : « Un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé ».

Ainsi, en cas de reprise, le logement doit être reloué à la personne identifiée dans l'avis transmis aux locataires. Dans le cas d'une éviction, les travaux ou les changements mentionnés dans l'avis (par exemple, agrandir le logement), doivent être effectués.

Les locataires qui constatent après coup que la reprise ou l'éviction était frauduleuse, ont des recours. De plus, même si les locataires avaient consenti à la reprise ou l'éviction, ils et elles pourront tout de même poursuivre leur ancien proprio, puisque celui-ci a agi de mauvaise foi.

**Dans ces circonstances, les locataires peuvent poursuivre leur ancien propriétaire devant le Tribunal administratif du logement, pour obtenir des dommages moraux et des dommages punitifs (*Code civil du Québec*, article 1968). Consultez la jurisprudence pour savoir quelles sommes demandées.**

### 6) La résiliation de bail par le Tribunal administratif du logement

---

#### Mise en contexte

Comme on l'a vu, en vertu du droit au maintien dans les lieux, ce sont les locataires qui décident de mettre fin à un bail. Toutefois, des exceptions permettent aux propriétaires de le faire. Maintenant, nous allons voir que dans certains cas, le Tribunal administratif du logement, pourrait résilier le bail.

Les locataires et les propriétaires peuvent tous et toutes déposer une demande au Tribunal administratif du logement, lorsque l'autre partie ne respecte pas ses obligations. Ils et elles peuvent alors demander au tribunal :

- Des dommages-intérêts;
- L'exécution en nature (c'est-à-dire d'ordonner à l'autre partie de rencontrer ses obligations);
- Une diminution de loyer;
- La résiliation du bail, en cas de préjudice sérieux.

#### a) Manquement à ses obligations de l'une des parties

Ainsi, lorsque le manquement à ses obligations d'une partie à des conséquences sérieuses, les locataires comme les propriétaires peuvent demander au tribunal de mettre fin au bail. Pour ce faire,

la partie qui en fait la demande devra convaincre le ou la juge que l'autre ne respecte pas ses obligations et que cela lui cause un préjudice sérieux.

Voici des exemples de situations où les propriétaires peuvent demander au tribunal de résilier le bail :

- Le ou la locataire est en retard de 3 semaines dans le paiement du loyer;
- Le ou la locataire paie fréquemment son loyer en retard;
- Le ou la locataire trouble la jouissance paisible des autres locataires dans l'immeuble;
- ...

Voici des exemples de situations où les locataires peuvent demander au tribunal de résilier le bail :

- Le logement est insalubre et/ou impropre à l'habitation;
- Le ou la locataire subit du harcèlement;
- ...

Ces exemples sont à titre informatif seulement. Il existe d'autres circonstances permettant aux locataires et aux propriétaires de demander la résiliation du bail. De plus, ce n'est pas parce que vous vivez l'un des exemples ci-dessus que le tribunal va nécessairement résilier votre bail. Chaque cas est différent.

#### b) Harcèlement et démarches illégales

Comme nous l'avons dit, les propriétaires ne peuvent expulser les locataires de leur propre chef (de faire justice soi-même). Malheureusement, il arrive que certains propriétaires harcèlent leurs locataires pour qu'ils ou elles quittent le logement. Consultez notre document sur le harcèlement pour en savoir plus.

Aussi, il arrive que les propriétaires mettent des locataires dehors en jetant leurs biens à la rue et en changeant les serrures. Il s'agit d'une pratique totalement illégale qui ouvre la porte à des recours au Tribunal administratif du logement. Un propriétaire ne peut pas expulser un locataire sans jugement du Tribunal administratif du logement ou sans entente avec son locataire.

### EXEMPLES DE MENACES / DÉMARCHES ILLÉGALES POUR ÉVINCER UN LOCATAIRE

#### [Non renouvellement du bail par le propriétaire](#)

Le propriétaire annonce au locataire ou à la locataire qu'il ne veut pas renouveler son bail.

*En vertu du droit au maintien dans les lieux, ce sont les locataires qui décident si le bail sera renouvelé ou pas. À moins que les locataires n'acceptent un avis de hausse de loyer et de modifications au bail, le bail se renouvelle automatiquement et dans les mêmes conditions.*

#### [Augmentation de loyer sans droit de la refuser](#)

Le propriétaire donne 2 choix aux locataires : soit ils et elles quittent, soit le loyer sera augmenté drastiquement.

À moins que le logement serve des fins résidentielles depuis moins de 5 ans (section F du bail), les locataires peuvent refuser une hausse de loyer tout en demeurant dans leur logement. De plus, des critères encadrent les hausses de loyer qui sont calculées selon plusieurs facteurs : hausse des taxes, des frais de gestion, rénovations, etc.

### Etat du logement versus travaux non effectués par le propriétaire

Le propriétaire dit aux locataires que si le logement ne fait pas leur affaire, ils et elles n'ont qu'à s'en aller.

*Lors de la location d'un logement, les locataires et les propriétaires ont des obligations. Lorsque le logement est en mauvais état ou qu'il y a des réparations à effectuer, le propriétaire est en général dans l'obligation de procéder à des travaux.*

### Eviction sans avoir fait les recours appropriés

Le propriétaire profite de l'absence des locataires pour vider le logement, changer la serrure et relouer à d'autres personnes.

*Cette tactique est complètement illégale, peu importe les circonstances. Les locataires ont le droit au maintien dans les lieux, et seules 2 exceptions permettent aux proprios de mettre fin au bail : la reprise et l'éviction. Les locataires victimes d'une telle pratique peuvent poursuivre leur ancien proprio au Tribunal administratif du logement et réclamer des dédommagements pour le préjudice subi. Le propriétaire ne peut pas changer la serrure du logement sans avoir obtenu un jugement de résiliation de bail du TAL.*

### Modification de conditions du bail par un nouveau propriétaire

Le nouveau propriétaire veut changer tous les baux : désormais, le loyer sera augmenté et les locataires n'auront plus accès à la cour arrière.

*Lorsqu'un propriétaire achète un immeuble, il ne peut pas modifier les baux existants. Ainsi, un changement de propriétaire ne change rien pour les locataires. Toutefois, lors de la période du renouvellement du bail, le propriétaire pourra suggérer des modifications, par exemple une hausse de loyer ou des changements aux règlements. À moins que le logement ne serve des fins résidentielles depuis moins de 5 ans (section F du bail), les locataires pourront refuser ces modifications, tout en demeurant dans le logement.*

### Eviction d'un locataire pour non-paiement de loyer sans avoir fait les recours appropriés

Le propriétaire menace un locataire en retard dans le paiement du loyer de l'expulser immédiatement.

*Le propriétaire ne peut mettre fin lui-même au bail, même en cas de non-paiement de loyer. En effet, les seules exceptions au droit au maintien dans les lieux qui permettent au proprio de mettre fin au bail sont la reprise et l'éviction. Si un locataire est en retard dans le paiement de son loyer pour 3 semaines et plus, le propriétaire pourra demander au Tribunal administratif du logement de mettre fin au bail.*

(Code civil du Québec, article 1971). C'est alors le tribunal qui décidera s'il y a résiliation de bail et si les locataires peuvent être expulsés du logement.

### Eviction d'un locataire pour non-respect de ses obligations sans avoir fait les recours appropriés

Le propriétaire dit qu'il va mettre les locataires dehors, puisqu'ils et elles « détruisent le logement ».

*Le propriétaire ne pourra pas mettre fin au bail par lui-même. Lorsque des locataires ne respectent pas leurs obligations, par exemple, d'« user du bien avec prudence et diligence » (Code civil du Québec, article 1855), le propriétaire peut faire une demande au Tribunal administratif du logement. Il pourra, entre autres, demander au tribunal de résilier le bail. Il devra alors prouver que les locataires ne respectent pas leurs obligations et que cela lui cause un préjudice sérieux.*

### Eviction des occupants du logement quand il y a décès du locataire qui a signé le bail

Après le décès de la personne qui a signé le bail, le propriétaire veut expulser les occupantEs.

*Signataires du bail ou non, les occupantEs du logement ont le droit au maintien dans les lieux, après le décès de la personne qui a signé le bail. Attention, les occupants ont un délai à respecter pour aviser de leur intention de continuer à demeurer dans le logement.*

**AIDE MÉMOIRE**  
**ÉVALUER SI LA DÉMARCHE DU PROPRIÉTAIRE EST LÉGALE**

Voici quelques questions à se poser, lorsqu'on craint que notre droit au maintien dans les lieux ne soit pas respecté.

1) Est-ce que je bénéficie du droit au maintien dans les lieux?

Tous les locataires bénéficient du droit au maintien dans les lieux, SAUF les sous-locataires et lorsqu'un propriétaire loue 2 chambres et moins dans sa résidence principale.

2) Est-ce que mon propriétaire utilise une démarche légale?

Seuls la reprise, l'éviction et le jugement du tribunal mettant fin au bail permettent de contourner le droit au maintien dans les lieux.

3) Ai-je reçu un avis formel et écrit de la part de mon propriétaire ou du Tribunal administratif du logement?

Lorsqu'un propriétaire procède à une reprise ou à une éviction, il doit envoyer un avis écrit à cet effet aux locataires, dans les délais légaux. S'il ne le fait pas, sa démarche pourrait être refusée.

Si votre propriétaire fait des démarches contre vous au tribunal, il devra vous en informer et vous recevrez du courrier (par la poste) de la part du tribunal. Vous ne pourrez pas être forcé de quitter votre logement, tant que le tribunal n'aura pas émis un jugement à cet effet.

## AIDE MÉMOIRE

### ÉVALUER SI LA DÉMARCHE DE REPRISE DE LOGEMENT EST LÉGALE

Voici quelques questions à se poser, lorsqu'un propriétaire dit vouloir procéder à une reprise de logement.

1) Mon propriétaire m'a-t-il envoyé un avis écrit, dans les délais légaux?

2) Cet avis mentionne-t-il :

- Le bénéficiaire de la reprise?
- La date à laquelle la reprise sera effectuée?
- Les protections pour les locataires aînés?

*Si l'avis ne mentionne pas l'une de ces 3 choses, la reprise pourrait être refusée par le tribunal.*

3) Le bénéficiaire de la reprise, mentionné dans l'avis, y a-t-il droit?

*Les personnes qui peuvent être bénéficiaires sont les suivantes : le propriétaire lui-même, ses parents, ses enfants, son ex-conjointE s'il en est le principal support financier, un autre membre de la famille dont il est le principal support financier.*

4) La reprise aura-t-elle lieu après la fin de mon bail?

*La reprise ne peut s'effectuer avant la fin de votre bail. Par exemple, si votre bail se termine le 30 juin 2022, la reprise pourra s'effectuer à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, pas avant. Sauf bien sûr s'il y a entente entre les parties.*

5) Une fois la reprise effectuée, la personne bénéficiaire, indiquée dans l'avis, demeure-t-elle dans le logement?

*Si la réponse à cette question est non, vous avez peut-être été victime d'une fraude. Cela vous donne le droit de poursuivre votre propriétaire pour obtenir réparation.*

**Dans tous les cas, ou si vous avez le moindre doute, vous pouvez refuser la reprise du logement. Votre propriétaire devra alors faire des démarches au Tribunal administratif du logement.**

**AIDE MÉMOIRE**  
**ÉVALUER SI LA DÉMARCHE D'ÉVICTION EST LÉGALE**

Voici quelques questions à se poser, lorsqu'un propriétaire dit vouloir procéder à une éviction.

1) Mon propriétaire m'a-t-il envoyé un avis écrit, dans les délais légaux?

2) Cet avis mentionne-t-il :

Le motif de l'éviction?

La date de l'éviction?

Les protections offertes aux locataires âgés?

L'indemnité qu'il vous offre?

*Si l'avis ne mentionne pas l'une de ces 4 choses, l'éviction pourrait être refusée par le tribunal.*

3) Le motif de l'éviction, indiqué dans l'avis, est-il permis?

*Les évictions sont permises pour un agrandissement, une subdivision ou un changement d'affectation.*

4) L'éviction aura-t-elle lieu après la fin de mon bail?

*L'éviction ne peut s'effectuer avant la fin de votre bail. Par exemple, si votre bail se termine le 30 juin 2022, l'éviction pourra s'effectuer à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, pas avant. Sauf bien sûr s'il y a entente entre les parties.*

5) Une fois l'éviction effectuée, votre propriétaire a-t-il vraiment procédé aux changements indiqués dans l'avis?

*Si la réponse à cette question est non, vous avez peut-être été victime d'une fraude. Cela vous donne le droit de poursuivre votre propriétaire pour obtenir réparation.*

**Pour vous opposer à un avis d'éviction, vous avez 30 jours après avoir reçu l'avis pour déposer une demande au Tribunal administratif du logement.**