



# Éviction

## Qu'est-ce que c'est?

Le propriétaire peut évincer un locataire lorsqu'il désire subdiviser le logement, le démolir, l'agrandir ou changer son affectation (art.1959 C.c.Q.). Cependant, il ne peut jamais évincer un locataire avant la fin du bail. Dans le cas de l'éviction, vous avez droit à une indemnité équivalente à 3 mois de loyer en plus des frais de déménagement (art.1965 C.c.Q.).

## Comment fonctionne une éviction?

Le propriétaire a l'obligation d'envoyer un avis écrit (critères à l'article 35 de la Loi sur la Régie du Logement). Si vous désirez vous opposer à l'éviction, vous devrez dans le mois suivant la réception de l'avis d'éviction, ouvrir un dossier d'opposition à l'éviction directement au tribunal. Si vous omettez de le faire, vous êtes réputé avoir consenti à quitter les lieux (art.1966 C.c.Q.). S'il y a opposition, il revient au propriétaire de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet (art.1966 C.c.Q.).

Le propriétaire qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois. Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction (art.1960 C.c.Q.).

## Y a-t-il des exceptions?

Oui. L'article 1959.1 C.c.Q. interdit l'éviction si un locataire ou son (sa) conjoint(e), au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

## Et si le propriétaire n'effectue pas de démolition, d'agrandissement ou de changement d'affectation?

Lorsque le propriétaire n'exerce pas ses droits de reprise ou d'éviction à la date prévue, le bail est reconduit de plein droit, pour autant que le locataire continue d'occuper le logement et que le locateur y consente (art.1969 C.c.Q.).

## ATTENTION

Si l'éviction est obtenue de mauvaise foi, le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts (art.1968 C.c.Q.).

De plus, si le propriétaire veut relouer le logement après une éviction, il doit demander l'autorisation au tribunal (art.1970 C.c.Q.).





# Eviction

## What is it?

A landlord can evict a tenant if he wishes to to subdivide the dwelling, enlarge it substantially or change its destination (art.1959 C.c.Q.). However, they can never evict a tenant before the end of their lease. In the case of an eviction, tenants have the right to an indemnity equivalent to 3 months of rent plus moving expenses (art.1965 C.c.Q.).

## How does an eviciton work?

The landlord must send a written notice (criteria are at article 35 of the Loi sur la Régie du Logement). If you wish to oppose the eviction, you must, within a month following the reception of the notice, open a file of opposition directly with the tribunal. If you do not do so, you are presumed to have consented to quit your dwelling (art.1966 C.c.Q.). If a tenant opposes, the landlord must demonstrate to the tribunal that they truly intend to subdivide, enlarge or change the destination of the dwelling and that the law allows it (art.1966 C.c.Q.).

A landlord that wishes to repossess a dwelling or evict a tenant must warn the tenant at least 6 months before the lease expires if the lease is longer than 6 months; for leases 6 months or shorter, the notice is given one month before the end of the lease. However, for leases of indeterminate term, the notice is given 6 months before the eviction takes place (art.1960 C.c.Q.).

## Are there any exceptions?

Yes. Article 1959.1 C.c.Q. prohibits the repossession of a dwelling if the tenant or their spouse, at the time of the repossession, is 70 years old or more, has occupied the dwelling for a minimum of 10 years and has an income equal or inferior to the maximal amount allowing them to be eligible for low-rental housing according to the Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. However, the landlord can repossess the dwelling if they or the beneficiary of the repossession is 70 years old or more.

## What if the landlord does not demolish, subdivide, enlarge or change the destination of the dwelling?

When the landlord does not exercise their right to evict at the predicted date, the lease is automatically renewed as long as the tenant continues to occupy the dwelling and the landlord consents to it (art.1969 C.c.Q.).

## ATTENTION

If the eviction is obtained in bad faith, the tenant can recover damages (art.1968 C.c.Q.).

Moreover, if the landlord want to lease the dwelling after the eviction, they must ask for the tribunal's authorization (art.1970 C.c.Q.).

