



Reprise de logement

Qu'est-ce que c'est?

C'est quand un propriétaire veut reprendre votre logement pour y loger ses enfants ou ses parents, son ex-conjoint(e), lui-même ou tout autre membre de sa famille ou de sa belle-famille dont il est le principal soutien (physique, financier, psychologique, etc.) (art. 1957 C.c.Q.). Vous avez le droit de refuser la reprise et/ou de demander une indemnité (équivalente aux frais de déménagement; art.1967 C.c.Q.). De plus, votre propriétaire ne peut vous forcer à quitter avant la fin de votre bail.

Comment fonctionne une reprise?

Le propriétaire a l'obligation d'envoyer un avis écrit (critères à l'article 1961 C.c.Q.). Dans le cas de la reprise de logement, vous avez un mois après la réception de l'avis pour répondre à votre propriétaire. Si vous ne répondez pas, cela équivaut à un refus de quitter (art.1962 C.c.Q.). Suite au refus du locataire, le propriétaire a un mois pour s'adresser au tribunal afin d'obtenir la permission pour la reprise (art. 1963 C.c.Q.). Le locataire pourra demander son indemnité lors de l'audience si la reprise est autorisée.

	1 ^{re} étape : AVIS DU PROPRIÉTAIRE	2 ^e étape : RÉPONSE DU LOCATAIRE	3 ^e étape : DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE
BAIL DE PLUS DE 6 MOIS	6 mois avant la fin du bail	Dans le mois de la réception de l'avis du locateur. Si le locataire ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.	Dans le mois du refus ou de l'expiration du délai de réponse du locataire.
BAIL DE 6 MOIS OU MOINS	1 mois avant la fin du bail		
BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE	6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le logement		

Y a-t-il des exceptions?

Oui. L'article 1959.1 C.c.Q. interdit la reprise d'un logement si le 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. Le propriétaire peut toutefois reprendre le logement si lui-même ou le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus.

Et si le propriétaire ne reprend pas le logement?

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 un autre logement du propriétaire du même genre, de loyer équivalent et qui se trouve dans les environs de celui demandé par le propriétaire se libère, celui-ci devra l'occuper plutôt que de poursuivre sa démarche, sauf entente avec le locataire (art.1964 C.c.Q.). Si la reprise 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 l'avoir repris, il doit demander l'autorisation au tribunal (art.1970 C.c.Q.).





Repossession

What is it?

it's when a landlord repossesses a dwelling to house themselves, their children, their parents, their ex-spouse, or any other member of their family or family-in-law for whom they are the main financial, physical or psychological support (art. 1957 C.c.Q.). Tenants are allowed to refuse the repossession and/or ask for an indemnity equivalent to moving expenses (art.1967 C.c.Q.). Moreover, your landlord cannot force you to quit before the end of your lease.

How does a repossession happen?

The landlord must send a written notice (the criteria are at article 1961 C.c.Q.). You have one month after the reception of the notice to answer your landlord. If you do not answer, it is presumed you refused to quit (art.1962 C.c.Q.). After the tenant's refusal, the landlord has a month to go to the tribunal and obtain permission for the repossession (art. 1963 C.c.Q.). The tenant will be able to ask for their indemnity during the hearing if the repossession is authorized.

	1st step: LANDLORD'S NOTICE	2nd step: TENANT'S ANSWER	3rd step: LANDLORD'S REQUEST to the Tribunal Administratif du Logement
LEASE LONGER THAN 6 MONTHS	6 months before the end of the lease	Within a month after reception of the landlord's notice. If the tenant does not answer, they are presumed to have refused to quit.	Within a month following the tenant's refusal or failure to answer.
LEASE OF 6 MONTHS OR LESS	1 month before the end of the lease		
LEASE OF INDETERMINATE TERM	6 months before the date of the repossession		

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 repossess the dwelling?

When the landlord does not exercise their right to repossess 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 another dwelling belonging to the landlord, of equivalent rent and close to the one they want to repossess, becomes available, they will need to occupy it instead of pursuing their procedures for repossession, unless they reach an agreement with the tenant (art.1964 C.c.Q.). If the repossession 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 repossessing it, they must ask for the tribunal's authorization (art.1970 C.c.Q.).

