



LA REPRISE DU LOGEMENT PAR LE LOCATEUR

Marc et Claudia sont locataires du même logement depuis 10 ans. Ils viennent de recevoir, il y a deux jours, un avis de reprise de logement de la part de leur locateur.

Celui-ci les informe qu'il reprendra leur logement à la fin du bail, afin d'y reloger son fils de 18 ans, étudiant à temps plein.

Marc et Claudia sont dans tous leurs états. Puisqu'ils demeurent dans ce logement depuis de nombreuses années, ils ne souhaitent pas déménager, d'autant plus qu'ils bénéficient d'un bon loyer!

Ils se demandent donc ce qu'ils peuvent faire et si leur locateur a le droit d'agir ainsi.

En fait, la reprise de logement est un droit que détient le locateur en vertu de la loi¹. Ainsi, celui-ci peut reprendre un logement dont il est le propriétaire afin de l'habiter lui-même, ou encore pour y loger ses enfants, ses parents ou un parent ou un allié dont il est le soutien principal.

Pour ce faire, un avis doit être envoyé aux locataires du logement au moins six (6) mois avant l'expiration du bail dans le cas d'un bail à durée fixe. Si le bail est d'une durée de six (6) mois ou moins, le préavis doit alors être envoyé un mois avant son expiration. Si le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être envoyé six (6) mois avant la reprise.

Les locataires doivent alors, dans le mois suivant la réception de cet avis, avertir le locateur de leur position quant à cette reprise. S'ils ne répondent pas, leur silence équivaut à un refus de la reprise.

Si c'est le cas, le locateur aura un mois à compter du refus des locataires pour s'adresser au tribunal qui tranchera le débat. Les locataires peuvent alors contester la reprise (si, par exemple, Marc et Claudia sont d'avis que leur locateur ne désire pas réellement reloger son fils de 18 ans), ou si un autre logement est vacant².

Attention : il s'agit ici des règles afférentes à la reprise d'un logement. Dans un cas d'éviction (pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation), les règles seront différentes.

Si la reprise est accordée, il n'y a pas de montant fixe prévu par la loi relativement à l'indemnité. Ainsi, c'est le tribunal qui déterminera les modalités raisonnables selon les circonstances. Ainsi, il pourra accorder les frais de déménagement, un délai supplémentaire avant que la reprise puisse avoir lieu, les frais de branchement pour le câble et le téléphone, etc.³

Il est à noter que si Marc et Claudia apprennent, quelques mois après la reprise, que celle-ci était faite de mauvaise foi, ils pourront s'adresser au tribunal afin de demander des dommages-intérêts.

¹ Code civil du Québec, art. 1957.

² Code civil du Québec, art. 1964.

³ Code civil du Québec, art. 1967.

Texte de
M^e Aliaa Elhage,
avocate au
bureau d'aide juridique
Sud-Ouest à Montréal

Pour nous joindre

Centre communautaire
juridique de Montréal
425, boul. de Maisonneuve
Ouest, bureau 600
Montréal (Québec)
H3A 3K5

Téléphone : 514 864-2111
Télécopieur : 514 864-1515

www.ccjm.qc.ca

* Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.

L'emploi du masculin pour désigner des personnes n'a d'autres fins que celle d'alléger le texte.