



La reprise de logement

AVERTISSEMENT

Les renseignements contenus dans cette fiche-conseil le sont à titre indicatif seulement et ne sauraient remplacer la législation.

Le personnel de la Régie du logement peut vous informer sur les recours possibles pour contester une décision, la procédure applicable devant la Régie et les délais pour le faire. Il ne peut cependant vous renseigner sur la procédure en vigueur devant les autres tribunaux. Si vous avez besoin d'assistance, consultez alors un avocat ou un notaire.

Au Québec, la loi établit qu'un locataire peut rester dans son logement aussi longtemps qu'il le désire, s'il respecte toutes les conditions de son bail. C'est ce qu'on appelle **le droit au maintien dans les lieux**.

Il y a toutefois des exceptions à cette règle, et la **reprise du logement** en est une.

Qui peut reprendre un logement ?

Le locateur, **propriétaire d'un immeuble**, peut reprendre un de ses logements.

Un copropriétaire d'un immeuble en indivision¹ peut également reprendre un logement, mais à la condition qu'il n'y ait qu'un seul autre copropriétaire, et que cet autre copropriétaire soit son conjoint².

En cas de vente de l'immeuble, c'est au **nouveau propriétaire** que reviendra la tâche d'entreprendre les démarches en vue d'obtenir la reprise, une fois la vente de l'immeuble complétée et non simplement une promesse d'achat signée.

Pour qui le propriétaire peut-il reprendre un logement ?

- Pour s'y loger lui-même ;
- Pour y loger son père, sa mère, son fils ou sa fille ;
- Pour y loger tout autre parent ou allié³, dont il est le principal soutien (matériel ou moral).
- Pour y loger un ex-conjoint dont il demeure le principal soutien (matériel ou moral) après leur séparation de corps (par

jugement), leur divorce ou la dissolution de leur union civile⁴.

L'avis obligatoire

Le propriétaire doit faire parvenir à son locataire un avis écrit, l'informant de son intention de reprendre le logement. Les renseignements suivants doivent être inscrits :

- la date prévue pour la reprise (qui correspond généralement à la fin du bail) ;
- le nom et le prénom de la personne qui habitera le logement ;
- son degré de parenté ou son lien avec cette personne (fils, mère, etc).

Un délai d'avis obligatoire

L'avis de reprise de logement doit être transmis au locataire dans **les délais suivants**⁵:

Les étapes de la reprise du logement et les délais d'avis		
Bail de plus de 6 mois		
1 ^{re} ÉTAPE : Avis du propriétaire	2 ^e ÉTAPE : Réponse du locataire	3 ^e ÉTAPE : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
6 mois avant la fin du bail	Dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire. 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 ^{re} ÉTAPE : Avis du propriétaire	2 ^e ÉTAPE : Réponse du locataire	3 ^e ÉTAPE : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
1 mois avant la fin du bail	Dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire. 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 à durée indéterminée		
1 ^{re} ÉTAPE: Avis du propriétaire	2 ^e ÉTAPE : Réponse du locataire	3 ^e ÉTAPE : Demande à la Régie du logement par le propriétaire
6 mois avant la date à laquelle on entend reprendre le logement	Dans le mois de la réception de l'avis du propriétaire. 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.

La réponse du locataire

Lorsqu'il reçoit l'avis de reprise, le locataire a un mois pour y répondre. Il peut accepter ou refuser de quitter son logement.

Il est préférable de communiquer la réponse à cet avis par écrit.

En matière de reprise, le locataire qui ne répond pas à l'avis donné par le propriétaire dans le délai d'un mois est **réputé avoir refusé de quitter** le logement et le propriétaire doit alors lui-même demander au tribunal l'autorisation de reprendre le logement. À

¹ Dans les autres cas, la reprise du logement par des copropriétaires indivis est impossible, sauf deux exceptions mentionnées à la fin de ce dépliant, à la rubrique : « L'immeuble détenu par des copropriétaires indivis ».

² Sont des *conjoins*, les personnes liées par un *mariage* ou une *union civile*. Les copropriétaires qui sont conjoints de fait ont aussi le droit de reprendre un logement.

³ Un allié est une personne qui est parente avec le conjoint (par mariage ou union civile) du propriétaire, par exemple sa belle-mère, sa belle-sœur, son gendre.

⁴ Ici, les ex-conjoints de fait ne sont pas admissibles.

⁵ Le propriétaire doit utiliser un moyen qui lui permettra éventuellement de prouver au Tribunal la date à laquelle il a été transmis et la réception par le locataire. Ces moyens sont notamment par huissier, par courrier recommandé ou de main à main avec un témoin.

défaut, le locataire pourra demeurer dans le logement.

Le délai pour déposer la demande de reprise à la Régie du logement

- Si le locataire a **manifesté son refus par une réponse écrite**, la demande du propriétaire doit être déposée à la Régie du logement **dans le mois** de la réception de la réponse de refus.
- Si le locataire **n'a pas répondu**, la demande doit alors être déposée dans le **mois suivant** la fin du délai de réponse du locataire.

L'audience et la preuve

Devant le tribunal, le propriétaire a le fardeau de prouver qu'il entend réellement reprendre le logement pour la raison mentionnée dans son avis, et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Si le propriétaire ne reprend pas le logement pour s'y loger lui-même, la personne que le propriétaire désire y loger **doit, en général, venir témoigner** à l'audience.

La décision du tribunal

S'il autorise la reprise du logement, le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. Si le locataire en fait la demande, le tribunal peut aussi permettre la reprise à une date postérieure.

Si le tribunal refuse la demande de reprise du logement du propriétaire, celui-ci a un mois à compter de la décision finale pour demander la fixation du loyer.

Qu'arrive-t-il si...

...un autre logement du propriétaire se libère?

Il peut arriver qu'après un avis de reprise, un autre logement du propriétaire devienne vacant ou offert en location **à la date prévue pour la reprise**.

Si ce logement est du même genre, de loyer équivalent et qu'il se trouve dans les environs de celui demandé par le propriétaire, **celui-ci devra l'occuper plutôt que de poursuivre sa démarche**, sauf entente avec le locataire.

...le propriétaire ne désire plus reprendre le logement?

Si le logement n'est pas repris à la date prévue pour la reprise, et si le locataire continue de l'occuper avec l'accord du propriétaire, le bail est reconduit automatiquement. Le propriétaire a alors un mois de la date pour laquelle la reprise était demandée pour demander à la Régie de fixer le loyer.

...le propriétaire veut relouer le logement après l'avoir repris ?

Si le propriétaire désire relouer le logement ou l'utiliser à une autre fin que celle qui a mené à la reprise, **peu importe après combien de mois ou d'années**, il doit en demander l'autorisation au tribunal qui, s'il autorise cette relocation, fixera le nouveau loyer.

...la reprise semble avoir été faite de mauvaise foi ?

Après son départ, le locataire constate que le logement n'est pas utilisé conformément à ce qui avait été demandé par le propriétaire **et il est en mesure de prouver** que la démarche de ce dernier a été empreinte de mauvaise foi : dans ce cas, le locataire peut lui réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice matériel et moral qu'il subit, ainsi que des dommages punitifs.

Reprise du logement et copropriété divise (condo)

Le propriétaire qui a l'intention de convertir son immeuble en copropriété divise, communément appelé « condominium », afin de vendre subséquemment les logements à des tiers, doit, **avant d'entreprendre toute démarche**, donner à chacun des locataires visés un **avis d'intention** de convertir l'immeuble.

Dès que cet **avis d'intention** est donné, ni le propriétaire actuel, ni un acquéreur subséquent de ce logement après sa conversion en copropriété **ne pourront le reprendre, sauf en de rares exceptions. Ainsi, tout locataire ou cessionnaire** en place au moment de l'envoi de l'avis d'intention, ou tout **nouveau locataire** dont le bail débute avant la date de la décision de la Régie du logement autorisant la conversion, a le **droit de demeurer dans les lieux tant et aussi longtemps qu'il le désire**, s'il respecte les conditions de son bail.

L'immeuble détenu par des copropriétaires indivis

Un immeuble est dit en «copropriété indivise» lorsqu'il appartient à deux personnes ou plus qui sont **chacune** copropriétaires d'une part indivise (non définie) de **tout** l'immeuble.

Par exemple, Claire, Saïda et Carol-Ann sont chacune propriétaires de 1/3 indivis de l'immeuble, mais elles ne possèdent aucun appartement en particulier. Comme il a été mentionné au début de ce dépliant, un tel copropriétaire ne peut reprendre un logement, sauf s'il n'est copropriétaire qu'avec une seule autre personne qui est son conjoint⁶ ou s'il détient des droits acquis (voir la rubrique suivante).

⁶ Sont des conjoints les personnes liées par un mariage ou une union civile. Sont assimilés à des conjoints les conjoints de fait.

Immeuble acquis avant 1988 : droits acquis

A) Si vous êtes copropriétaire indivis d'un immeuble de quatre logements ou moins, la reprise du logement vous est permise :

- Si votre titre de propriété a été enregistré avant le **10 novembre 1987**.
- Si, le **10 novembre 1987**, vous étiez signataire d'une promesse d'achat accompagnée d'un acompte, en autant que votre titre de propriété ait été enregistré avant le **15 juillet 1988**.

B) Si vous êtes copropriétaire indivis d'un immeuble de cinq logements ou plus, la reprise du logement vous est permise :

- Si votre titre de propriété a été enregistré avant le **11 juin 1981**.
- Si, le **11 juin 1981**, vous étiez signataire d'une promesse d'achat accompagnée d'un acompte, en autant que votre titre de propriété ait été enregistré avant le **16 décembre 1981**.

ADRESSE DU SITE INTERNET DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

<http://www.rdl.gouv.qc.ca>

COMMENT NOUS JOINDRE PAR TÉLÉPHONE

Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30

Régions de Montréal, Laval et Longueuil : 514 873-BAIL (2245) *

Autres régions : 1 800 683-BAIL (2245) *

*** Service de renseignements automatisé offert 24 heures sur 24.**

Afin de faciliter l'entretien téléphonique, réunissez d'abord tous les documents utiles.

La Régie du logement relève de la ministre des Affaires municipales et des Régions.

FI-120 (05-12)