

DIFFICULTÉS DE DÉMÉNAGEMENT



Comité logement
de la Petite Patrie

QU'ARRIVE-T-IL SI UN LOCATAIRE NE QUITTE PAS À LA DATE PRÉVUE?

Le propriétaire d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux (art.1889 C.c.Q.). **Toutefois, le propriétaire ne peut pas prendre en otage les biens du/de la locataire ou l'expulser sans une décision du tribunal.** Les tribunaux judiciaires restent très sévères envers ceux qui se font justice eux-mêmes.

La loi est claire concernant l'expulsion du locataire et des autres occupants. Lorsqu'une décision ordonne l'expulsion du locataire et des autres occupants d'un logement et que ces derniers refusent de quitter, le **propriétaire peut donner comme instruction à l'huissier de procéder à leur expulsion** du logement.

L'avis d'exécution qui vise l'expulsion d'un locataire et des autres occupants **doit être signifié par l'huissier au moins 5 jours avant.** Cet avis indique au locataire de retirer ses meubles dans le délai qu'il indique ou de payer les frais engagés pour ce faire, sinon, ils seront considérés comme ayant été abandonnés.

QU'ARRIVE-T-IL SI LE LOCATAIRE QUITTE MAIS LAISSE DES BIENS DANS LE LOGEMENT?

Si les biens ont très peu de valeur ou sont dégradés à un point tel qu'ils ne valent plus rien, ils peuvent être jetés sans plus de formalité. Effectivement, de tels biens sont réputés abandonnés par leur propriétaire (art. 934 C.c.Q.) S'ils valent quelque chose (une télévision, une machine à laver, etc.) il s'agit de biens oubliés et non abandonnés (art.939 C.c.Q.).

Un bien peut également être considéré comme abandonné si le locataire n'a fait aucune démarche pour les récupérer ni avisé personne de son intention de les récupérer pendant un certain temps. **Avant de pouvoir vendre ou jeter un bien oublié, le propriétaire doit aviser le locataire de venir chercher ses biens. L'avis est de 90 jours** et devra être donné par écrit, avec une preuve de réception (huissier ou courrier recommandé) (arts. 944 et 1978 C.c.Q.). **Dans l'intervalle, les biens doivent être conservés dans un endroit sécuritaire.** Si le locataire vient les chercher, il devra payer les frais d'entreposage et d'administration.

Des recours peuvent être entrepris contre le propriétaire, soit un recours en remboursement des biens, pour dommages moraux et pour atteinte à la vie privée. Ce dernier recours peut être encouru plus particulièrement à l'encontre de propriétaires qui retiennent illégalement des biens pour une dette de loyer.

MOVING DIFFICULTIES



Comité logement
de la Petite Patrie

WHAT HAPPENS IF A TENANT DOES NOT MOVE OUT ON THE AGREED UPON DATE?

The owner of a building can obtain the eviction of the tenant who continues to occupy the leased premises after the end of the lease or after the agreed upon moving out date (art. 1889 C.c.Q.). **However, the landlord cannot take the tenant's property hostage or evict them without a court ruling.** The courts are very stern with those who take justice into their own hands.

The law is clear regarding the eviction of the tenant and other occupants. When a decision orders the eviction of the tenant and other occupants of a dwelling and the latter refuse to vacate, **the landlord may instruct the bailiff to proceed with their eviction** from the dwelling.

The notice of execution which seeks the eviction of a tenant and other occupants must be served by the bailiff at least 5 days before. This notice tells the tenant to remove their furniture within the time period they indicate or to pay the costs incurred to do so, otherwise, they will be considered to have been abandoned.

WHAT HAPPENS IF A TENANT MOVES OUT BUT LEAVES THEIR BELONGINGS?

if the goods are of very little value or are degraded to such an extent that they are worthless, they can be thrown away without further ado. Indeed, such goods are deemed abandoned by their owner (art. 934 C.C.Q.). If they are worth anything (a television, a washing machine, etc.) they are forgotten and not abandoned goods (art. 939 C.c.Q.).

Goods can also be considered abandoned if the tenant has not taken any steps to recover them or notified anyone of their intention to do so for a certain time. **Before being able to sell or throw away forgotten goods, the landlord must notify the tenant to come and collect their property. The notice is 90 days** and must be given in writing, with proof of receipt (bailiff or registered mail) (arts. 944 and 1978 C.c.Q.). **In the meantime, the goods must be kept in a safe place.** If the tenant comes to pick them up, they will have to pay the storage and administration costs.

Recourse can be taken against the owner, meaning a recourse for the reimbursement of goods, for moral damages and for invasion of privacy. This last recourse may be incurred more particularly against landlords who illegally withhold property for a rent debt.