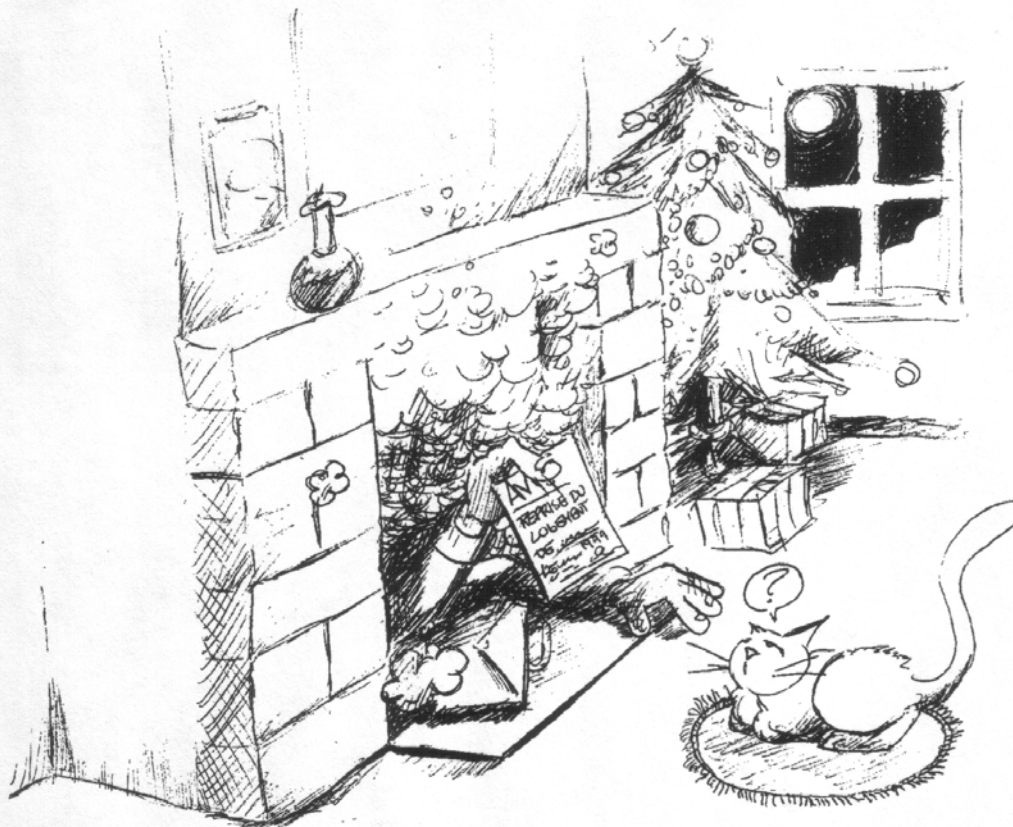


# La reprise de logement ...

## ou le mauvais cadeau du temps des fêtes



## Guide d'intervention

**Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)**

2000, rue Saint-Joseph est #35, Montréal Québec, H2H 1E4, 514-521-7114, 1-866-521-7114

[www.rclalq.qc.ca](http://www.rclalq.qc.ca)

**Crédits:** Sylvie De Bellefeuille (Comité logement Rosemont), Karina Montambault (POPIR Comité logement Saint-Henri), Claudine Desforges (Comité logement du Plateau Mont-Royal) et la permanence du RCLALQ

**Janvier 2004**

Toute reproduction est appréciée surtout si on en mentionne la source



## **GUIDE D'INTERVENTION SUR LES REPRISES DE LOGEMENT**

La règle du maintien dans les lieux fait, qu'en principe, un locataire peut garder son logement tant et aussi longtemps que celui-ci lui convient. Il y a cependant quelques exceptions à cette règle, dont la reprise de logement.

Compte tenu de l'augmentation importante des demandes de reprise à la Régie du logement, il est important de pouvoir riposter adéquatement. Ce document se veut donc un outil destiné aux intervenants pour mieux soutenir les locataires faisant face à une demande de reprise.

### 1. Déterminer s'il s'agit d'une reprise.

La reprise de logement, c'est lorsqu'un locateur désire reprendre le logement pour s'y loger lui-même ou pour y loger un membre de sa famille (art. 1957 C.c.Q.). Il est important de distinguer la reprise de l'éviction, cette dernière visant la subdivision, l'agrandissement ou le changement d'affectation du logement (art. 1959 C.c.Q.).

Ainsi, pour qu'il s'agisse d'une reprise, il faut que le bénéficiaire de la reprise (le propriétaire même, un ascendant ou un descendant au premier degré du propriétaire, ou tout autre parent, allié, ex-conjoint dont le propriétaire est le principal soutien) ait l'intention d'habiter le logement, et non d'y installer un commerce. Pour ce qui est de la transformation d'un logement en cottage au profit du propriétaire, la jurisprudence a établi qu'il s'agissait bien d'une reprise et non d'une éviction pour agrandissement.

### 2. Déterminer si le locateur a droit à la reprise.

Pour avoir droit à la reprise, le locateur doit respecter certaines conditions. D'abord, il doit être propriétaire de l'immeuble (art. 1957 C.c.Q.). Ensuite, il doit être une personne physique, par opposition à une personne morale (comme une compagnie). De même, il doit s'agir d'un propriétaire unique, sauf s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier soit son conjoint (art. 1958 C.c.Q.).

En matière de reprise de logement, sont considérées comme conjoints les personnes mariées de même que celles vivant en union civile ou en concubinage, incluant les conjoints de même sexe.

Pour déterminer qui est réellement propriétaire de l'immeuble, il serait approprié d'inviter les locataires à vérifier le nom du ou des propriétaires auprès de leur municipalité (à Montréal, au bureau *Accès Montréal* de leur arrondissement).

En cas de doute, il est aussi possible de vérifier l'acte de vente de l'immeuble publié au Bureau de la publicité des droits situé au Palais de justice de leur localité (à Montréal, il est au 2050, rue Bleury,

Métro Place-des-Arts). Cependant, cette recherche est plus fastidieuse et onéreuse car ces registres ne sont pas de la plus grande accessibilité.

Il est aussi possible, lors de l'audition, de faire parvenir au propriétaire un *subpeona duces tecum*, c'est-à-dire d'obliger le propriétaire à comparaître à l'audition en apportant avec lui un document : l'acte de vente de l'immeuble. Le seul problème est que le locataire n'aura pas accès au document avant l'audition, donc il peut y trouver une mauvaise surprise.

Note : L'article 110 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil du Québec* prévoit que des copropriétaires indivis d'un immeuble ont droit à la reprise de logement si les conditions prévues aux paragraphes 2 et 3 de l'article 1659 du *Code civil du Bas-Canada* sont remplies. De façon résumée, cela veut dire que les copropriétaires d'un immeuble de quatre logements ou moins dont le titre a été enregistré avant le 10 novembre 1987 ou d'un immeuble de cinq logements ou plus dont le titre de propriétaire a été enregistré avant le 11 juin 1981 auront droit de reprendre le logement, même s'ils sont copropriétaires (une autre petite exception s'applique pour les signataires de promesse d'achat à ces périodes). C'est donc un point à vérifier lorsque les propriétaires possèdent l'immeuble depuis longtemps.

### 3. Déterminer qui est le bénéficiaire de la reprise.

La reprise ne peut être demandée que pour le bénéfice des personnes suivantes (art. 1957 C.c.Q.) :

- le propriétaire lui-même;
- ses parents (père et mère);
- ses enfants;
- un autre parent ou allié dont il est le principal soutien;
- un ex-conjoint dont il est le principal soutien après le divorce, la séparation de corps ou la dissolution de l'union civile.

Pour les cas où la reprise est demandée pour le bénéfice d'une personne autre que le propriétaire lui-même, ses parents ou ses enfants, il appartiendra au propriétaire de démontrer qu'il est le principal soutien de cette personne. Le soutien peut être autre qu'économique.

Dans tous les autres cas, la reprise sera refusée. Ainsi, un propriétaire ne peut reprendre le logement pour son frère ou sa sœur s'il n'en est pas le principal soutien.

### 4. Évaluer la conformité de l'avis.

#### A) Délais

Dans un premier temps, il est important de vérifier si le propriétaire a donné l'avis de reprise dans le délai prévu par la loi. Ce délai varie selon la durée du bail : pour les baux de plus de six mois, l'avis de reprise doit être envoyé au moins six mois avant la fin du bail; pour les baux de six mois ou moins, ce délai n'est que d'un mois. Pour les rares baux à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date prévue pour la reprise (art. 1960 C.c.Q.).

Ces délais sont de rigueur, c'est-à-dire que s'ils ne sont pas respectés, l'avis sera invalide et la reprise pourra être refusée par la Cour.

Pour vérifier la validité de l'avis, il faut vérifier la date à laquelle cet avis a été posté, donc il faut porter une attention particulière à l'oblitération du timbre. Ainsi, si un locataire d'un bail d'un an débutant le 1<sup>er</sup> juillet recevait un avis de reprise le 4 janvier, cet avis serait valide s'il a été posté le ou avant le 31 décembre.

Il est à noter que l'article 59 de la *Loi sur la Régie du logement* donne au régisseur le pouvoir de prolonger un délai pour des motifs raisonnables dans la mesure où cette prolongation ne porte pas préjudice à l'autre partie. Ainsi, un locateur qui a agi hors délai pourrait tenter de demander une prolongation de délai, mais il lui faudra une preuve très convaincante...

## B) Contenu

Dans un deuxième temps, il est important de vérifier si l'avis de reprise contient toutes les informations requises. La loi édicte que l'avis de reprise doit contenir les informations suivantes : la date prévue pour la reprise, le nom du bénéficiaire et son lien de parenté avec le locateur s'il s'agit d'une personne autre que ce dernier (art. 1961 C.c.Q.).

Si l'avis du locateur ne contient pas toutes ces informations, il sera possible pour le locataire de contester la validité de la demande de reprise de logement. Cependant, un régisseur pourrait quand même valider un avis de reprise incomplet s'il était d'avis que ce défaut ne porterait pas de préjudice au locataire.

Lorsque l'avis du propriétaire est verbal, le locataire n'est pas obligé de répondre par écrit. De cette façon, le locataire pourra plaider plus facilement que l'avis verbal n'est pas valide. De toute façon, le fait de ne pas répondre ne portera pas de préjudice puisque l'omission de répondre équivaut à un refus. Cependant, il ne faudra pas que le locataire ait accepté verbalement la reprise car une entente, même verbale, reste une entente.

## 5. Répondre à l'avis de reprise.

Indépendamment de la durée du bail, le locataire dispose d'un délai d'un mois pour envoyer au locateur sa réponse à l'avis de reprise (art. 1962 C.c.Q.). Ce délai débute à la date de réception de l'avis par le locataire. Évidemment, pour faciliter la preuve, il est préférable que le locataire envoie sa réponse par courrier recommandé.

Si le locataire ne donne aucune réponse dans le délai d'un mois, il est réputé avoir refusé de quitter le logement (art. 1962 C.c.Q.). La question de savoir s'il est préférable ou non de répondre à l'avis de reprise dépend beaucoup de la situation. Par exemple, lorsqu'un propriétaire est du genre particulièrement désorganisé, celui-ci pourrait penser à tort que le silence du locataire signifie une acceptation et négliger d'ouvrir son dossier à la Régie. Par contre, le fait de répondre rapidement par la négative peut forcer le propriétaire à réagir plus tôt, par exemple durant les vacances de Noël. Aussi, le plus tôt le dossier est ouvert, le plus tôt la demande sera entendue par la Régie. Advenant que la reprise soit accordée, cela laissera donc plus de temps au locataire pour se trouver un nouveau logement. Bref, c'est surtout une question de stratégie.

## 6. Attendre la réponse du locateur.

Suite au refus du locataire de quitter le logement, c'est au tour du propriétaire de réagir. S'il désire reprendre le logement malgré le refus de quitter du locataire, il ne pourra le faire qu'avec l'autorisation

du tribunal. Le propriétaire dispose donc d'un délai d'un mois à compter du refus du locataire pour déposer une demande de reprise de logement à la Régie (art. 1963 C.c.Q.). Là encore, il s'agit d'un délai de rigueur donc si la demande est déposée hors délai, le locataire pourra en demander le rejet lors de l'audition.

Pour les fins du calcul du délai de la demande, il faut vérifier la date à laquelle la demande a été déposée à la Régie et non la date à laquelle le locataire a reçu sa copie de la demande. La date de la demande est habituellement inscrite au bas de la demande, dans le coin gauche. Une fois la demande déposée à la Régie, le propriétaire devra en faire parvenir une copie au locataire dans un délai raisonnable (art. 7 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement*).

### 7. Vérifier l'admissibilité à l'aide juridique.

Puisque le locataire risque de perdre son logement, la défense à une demande de reprise de logement est un service couvert par l'aide juridique et ce, même si le locataire désire aussi demander une indemnité. Il est donc important, dès la réception de la demande à la Régie, de vérifier avec le locataire s'il est admissible financièrement à l'aide juridique. Si c'est le cas, il faudrait référer le locataire à un avocat qui accepte les mandats d'aide juridique.

Il est aussi possible que le propriétaire soit représenté par un avocat car il ne s'agit pas d'une petite créance.

### 8. Préparer l'audition.

#### A) L'intention du locateur

Lors de l'audition, il appartiendra au locateur de faire sa preuve en premier. Il devra démontrer les deux choses suivantes (art. 1963 C.c.Q.) :

- a) il a vraiment l'intention de reprendre le logement pour les fins mentionnées dans l'avis;
- b) la reprise n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Bien que le fardeau de preuve appartienne au locateur, dans la pratique, cette preuve semble très facile à faire. Dans la plupart des cas, la preuve se fera par les témoignages du propriétaire et du bénéficiaire de la reprise. Advenant que le bénéficiaire de la reprise ne soit pas présent à l'audition, le locataire pourra demander soit la remise de l'audition à une date ultérieure, soit le rejet de la demande, selon la stratégie qu'il veut employer.

Le locataire qui doute de la bonne foi du locateur pourra aussi présenter une preuve contraire. Ainsi, dans un premier temps, le locataire peut mettre en doute le témoignage du propriétaire et du bénéficiaire de la reprise par le biais d'un contre-interrogatoire serré. Une liste de questions est d'ailleurs jointe en annexe afin d'aider le locataire à préparer son dossier. Dans sa contestation, le locataire pourra tenter de convaincre la Régie que le propriétaire n'a pas réellement l'intention de reprendre le logement, ou démontrer que la reprise est une façon détournée d'obtenir son départ. À cette fin, bien qu'une preuve de relations houleuses entre le locateur et le locataire n'est pas considérée en soit comme une preuve de mauvaise foi, une telle preuve peut tout de même être pertinente.

Par ailleurs, l'article 1964 du *Code civil du Québec* édicte que le propriétaire ne peut pas reprendre le logement s'il est propriétaire d'un autre logement similaire qui est vacant ou offert en location à la date prévue de la reprise. Il est donc théoriquement possible de faire échec à la reprise sur cette base. En

pratique, cela s'avère toutefois difficile. En effet, pour empêcher la reprise, il faut que le logement vacant soit de même grandeur, dans le même quartier, sur le même étage et de valeur presque identique à celui occupé par le locataire.

## B) L'indemnité

Dans tous les cas de reprise, le locataire est en droit de demander une indemnité. Mais malheureusement, cette indemnité n'est pas automatique : le locataire ne l'obtiendra que s'il la demande.

Avant d'accepter une reprise de logement, le locataire peut tenter de négocier une indemnité raisonnable avec le locateur. En cas d'échec, le locataire peut refuser la reprise pour forcer le locateur à déposer une demande à la Régie. Lors de l'audition, le locataire peut ne pas s'opposer à la reprise et uniquement demander une indemnité. La Régie en fixera alors le montant car aucun montant précis n'est prévu dans le *Code civil*.

Pour les fins du calcul de l'indemnité, le locataire peut faire la liste des dépenses et dommages prévisibles. Ainsi, le locataire peut apporter un estimé des frais de déménagement et de location de camion, les frais de raccordement de l'électricité, du câble et du téléphone, les coûts pour faire suivre le courrier par Poste Canada, certaines sommes investies dans le logement, de même que les troubles et inconvénients.

Concernant les troubles et inconvénients, la Régie tient généralement compte de la situation particulière du locataire. Ainsi, la Régie regardera l'âge du locataire, le fait que celui-ci habite le logement depuis de nombreuses années, le déracinement prévisible, la nécessité de déménager de gros meubles (comme un piano) ou les besoins spécifiques reliés à un handicap. L'idée, c'est de demander la plus grosse indemnité possible car la Régie ne peut pas octroyer plus que ce qui est demandé.

## C) En cas de rejet de la demande de reprise

Advenant le cas où la Régie refuserait d'accorder au propriétaire le droit de reprendre le logement après le délai légal pour l'envoi de l'avis de modification de bail (par exemple, la Régie rend son jugement après le 31 mars pour un logement dont le bail débute le 1<sup>er</sup> juillet et se termine le 30 juin), le propriétaire pourra quand même augmenter le loyer. Pour ce faire, il devra faire une demande de fixation de loyer à la Régie du logement dans un délai d'un mois à compter de la décision finale refusant la reprise (art. 1969 C.c.Q.). Autrement, le bail est renouvelé de plein droit, sans modification.

## 9- La reprise de mauvaise foi.

Que la reprise ait eu lieu suite à une entente à l'amiable ou suite à une autorisation de la Régie, le locataire garde un droit après son déménagement, à savoir le droit de poursuivre le propriétaire pour reprise de mauvaise foi (art. 1968 C.c.Q.).

En effet, dans le cas où le propriétaire n'utilise pas le logement pour les fins mentionnées dans l'avis de reprise, il est probable que le propriétaire n'avait pas réellement l'intention de reprendre le logement. Le locataire peut alors déposer une demande à la Régie.

Lors de l'audition, le locataire devra prouver que le logement n'est pas utilisé comme prévu et que le propriétaire a agi de mauvaise foi. Dans les faits, il y a très peu de demandes de ce type qui sont

déposées, soit parce que la preuve est difficile à faire, soit parce que les locataires victimes des reprises de mauvaise foi n'ont pas nécessairement envie de recommencer d'autres procédures judiciaires. Cependant, un locataire qui veut se battre jusqu'au bout pourra obtenir non seulement des dommages-intérêts supplémentaires, mais aussi des dommages punitifs (art. 1968 C.c.Q.).

#### 10. La remise de logement repris sur le marché locatif.

Que la reprise ait été obtenue à l'amiable ou judiciairement, la loi oblige un propriétaire qui désire relouer le logement à demander à la Régie l'autorisation de remettre ce logement sur le marché locatif. Si cette autorisation est accordée, la Régie en fixe alors le loyer (art. 1970 C.c.Q.).

Cependant, bien que cette règle soit écrite sous la forme impérative, la réalité est tout autre. En effet, aucune sanction n'est attachée au non-respect de cette règle. Tout au plus, un locataire pourrait utiliser ce fait comme un élément de preuve dans sa demande pour reprise de mauvaise foi. Il faudra cependant d'autres éléments de preuve car la jurisprudence a établi que le seul fait pour un propriétaire de ne pas demander l'autorisation de la Régie pour relouer le logement n'est pas en soi une preuve de mauvaise foi. Ainsi, l'article 1970 du *Code civil du Québec* trouve peu souvent application.

#### 11. L'éviction

On parle d'éviction lorsqu'un propriétaire demande au locataire de quitter le logement afin de lui permettre d'agrandir ou de subdiviser le logement, ou d'en changer l'affectation (art. 1959 C.c.Q.). Pour ce faire, le propriétaire devra envoyer au locataire un avis lui indiquant ses intentions dans le même délai que pour la reprise de logement.

L'une des principales différences entre la reprise et l'éviction porte sur la réponse du locataire. En effet, le locataire qui désire s'opposer à l'éviction pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation devra, dans le mois suivant la réception de l'avis d'éviction, ouvrir un dossier d'opposition à l'éviction directement à la Régie du logement (art. 1966 C.c.Q.). Si le locataire n'ouvre pas de dossier à la Régie, il est alors réputé avoir accepté de quitter le logement.

Lors de l'audition concernant l'éviction, il appartiendra au propriétaire de prouver à la Régie qu'il a réellement l'intention d'effectuer les changements décrits dans l'avis d'éviction et que ces changements sont conformes à la loi (art. 1966, al. 2 C.c.Q.). À cet effet, il peut être pertinent de vérifier si les changements décrits respectent le règlement sur le zonage, si le propriétaire a fait faire des plans par une personne compétente et s'il a les permis nécessaires pour faire les travaux projetés.

L'autre différence importante entre la reprise et l'éviction est le montant de l'indemnité. En effet, le *Code civil* prévoit expressément que le locataire évincé a droit à une indemnité de trois mois de loyer, à l'expiration de bail, plus les frais de déménagement, sur présentation des factures (art. 1965 C.c.Q.). Le locataire peut aussi demander des dommages supplémentaires, selon sa situation. Ainsi, dans les faits, un locataire qui subit une éviction aura souvent une indemnité plus généreuse que celle qu'obtiendrait un locataire qui subit une reprise.

# **QUESTIONS À POSER LORS D'UNE AUDITION À LA RÉGIE DU LOGEMENT PORTANT SUR LA REPRISE D'UN LOGEMENT (À DISTRIBUER AUX LOCATAIRES)**

## **ANNEXE 1**

Les locataires dont le logement est repris par leur propriétaire ont, selon nous, avantage à retenir les services d'un avocat à l'occasion de l'audition à la Régie du logement car un contre-interrogatoire efficace du locateur et/ou des personnes à qui est destiné le logement est le moyen par excellence pour faire apparaître les intentions réelles du locateur du logement repris. C'est là où le savoir-faire et l'expérience d'un avocat fait toute la différence surtout dans les cas où il y a un doute sérieux sur la bonne foi du locateur. À ce sujet, il est important de vérifier si le locataire concerné par la reprise est admissible à l'aide juridique. ( voir [http://www.csj.qc.ca/francais/aide\\_juridique/index.asp](http://www.csj.qc.ca/francais/aide_juridique/index.asp) pour les barèmes financiers ). La représentation dans les cas de reprise de logement est un service qui est couvert par l'aide juridique.

Pour fins de préparation à une audition à la Régie du logement, advenant le cas où une personne déciderait de se représenter seule, nous vous soumettons une liste de questions à poser au locateur et/ou à la personne à qui est destiné le logement repris.

**On peut obtenir la liste complète des questions à poser lors d'une audition à la Régie du logement. Faites-en la demande en envoyant un courriel à [rclalq@rclalq.qc.ca](mailto:rclalq@rclalq.qc.ca).**

**En voici le sommaire:**

**1.0 QUESTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL À POSER AU LOCATEUR**

**2.0 QUESTIONS À POSER AU PARENT POUR QUI ON REPREND LE LOGEMENT**

**3.0 FAITS PERTINENTS À MENTIONNER AU RÉGISSEUR**

**4.0 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**