

# Espace Finances

## Reprise de logement par le propriétaire

Lors d'une reprise de logement, deux droits fondamentaux s'opposent : le droit de propriété du locateur et le droit au maintien dans les lieux du locataire<sup>1</sup>. Le Tribunal administratif du logement (TAL) est très clair au niveau des avis de reprise de logement par le propriétaire. En effet, le locateur peut reprendre son logement uniquement **pour se loger lui-même ou pour loger l'une des personnes suivantes** (art. 1957, C.C.Q) :

- Ses ascendants de premier degré (parents, mais pas les grands-parents)
- Ses descendants au premier degré (enfants, mais pas petits-enfants)
- Son conjoint, marié ou non
- Ex-conjoint, dont le locateur demeure le principal soutien après la séparation ou le divorce
- Tout autre parent ou proche dont il est le principal soutien

Le TAL prévoit que l'avis de reprise doit être envoyé au locataire au moins **6 mois avant la fin du bail** du logement qu'il désire reprendre, **pour les baux de plus de 6 mois**. À noter que le délai de l'avis de reprise peut changer selon la durée de votre bail. Nous vous invitons à consulter, dans la même section de notre site web, le document nommé « Avis de reprise de logement » et vous référer au tableau à la 2<sup>e</sup> page. Il y a d'ailleurs plusieurs autres informations utiles dans ce document afin de vous informer sur le sujet des reprises de logement par un propriétaire.

Pour ce qui est de la réponse du locataire à cet avis, le locataire à **1 mois à compter de la date de réception** de l'avis pour accepter ou refuser, et ce **peu importe la durée du bail**. Si le locataire ne répond pas à cet avis, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

---

<sup>1</sup> Antoine MORNEAU-SÉNÉCHAL, « Le louage résidentiel » Wilson et Lafleur, 2020, p. 90

# Espace Finances

De plus, il faut savoir qu'un changement de propriétaire n'oblige en rien à un changement de locataire. Le nouveau propriétaire devra se plier aux mêmes règlements et aux mêmes lois fixés par le TAL.

Il peut arriver que les reprises de logement par les propriétaires soient faites **de mauvaise foi** et cachent l'envie réelle des locataires de se départir des locataires de leur propriété. Dans les cas où le locateur ne ferait pas ce qu'il s'était engagé à faire et/ou ne procède pas à la reprise, le locataire a droit à une compensation par la voie des dommages-intérêts moraux. Dans ce cas, le locataire doit être en mesure d'établir et démontrer la mauvaise foi du locateur, une preuve qui n'est pas toujours évidente à faire. Si toutefois le locataire est en mesure de prouver cette mauvaise foi, il peut avoir un recours en dommages-intérêts punitifs (art. 1968, al. 2, C.C.Q). Le locataire a 3 ans à la suite de la connaissance de la reprise de mauvaise foi pour déposer une demande au Tribunal administratif du logement.

Finalement, voici un lien vers le site d'[Éducaloi](#) qui complète l'information sur les reprises de logement.

En espérant que les informations ci-dessus vous aident quant à votre situation personnelle en regard de votre logement et des lois encadrant les reprises de logement. Consulter notre site web au [www.espacefinances.ca](http://www.espacefinances.ca) dans l'onglet « [Service d'aide aux locataires](#) » pour trouver plus d'informations pouvant vous aider ou vous rediriger vers une ressource externe.

## RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Nous vous invitons à communiquer avec le [Tribunal administratif du logement](#) au 1-800-683-2245 ou encore par [courriel](#). Un préposé aux renseignements pourra vous donner des réponses neutres sur vos droits et obligations en tant que locataire.

Pour vos questions juridiques, vous pouvez communiquer avec le [Centre de justice de proximité de Québec-Chaudières-Appalaches](#) au 1-833-614-2470.