

COMITÉ LOGEMENT D'AIDE DE QUÉBEC OUEST

Séries de formations sur
les droits des locataires
2024-2025

**104 : Droit au
maintien dans
les lieux et
expulsions**

2024



Plan de la présentation

1. Présentation

1.1 Séries d'ateliers

2. Le **droit au maintien dans les lieux** : la fondation des protections offertes aux locataires par le Code civil

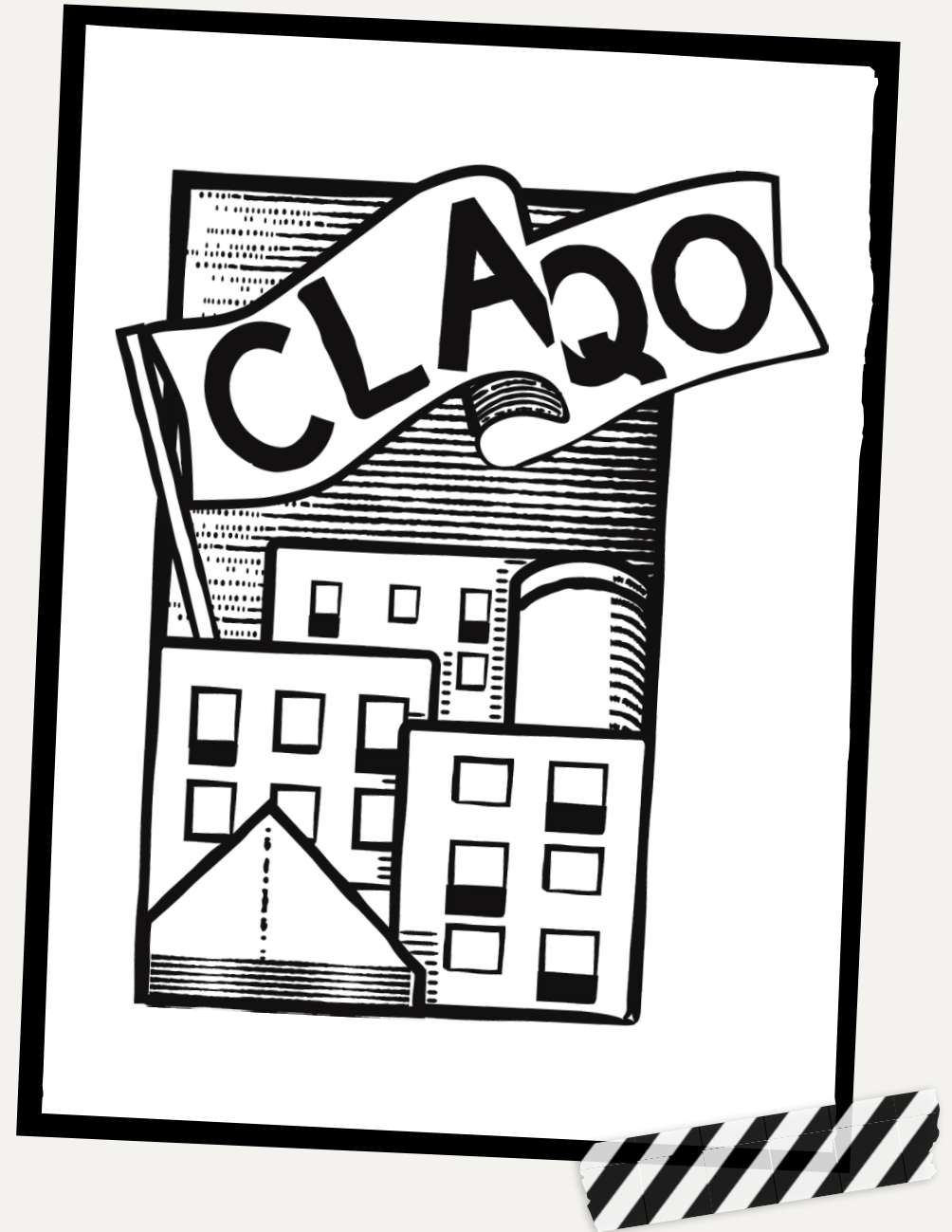
3. Comment «**casser**» son **bail** sans tout casser

4. Les **exceptions** au droit au maintien dans les lieux

5. Les **stratégies** déployées par les propriétaires pour expulser les locataires et augmenter les loyers

6. **Pourquoi** les propriétaires veulent expulser leurs locataires

7. Période de **questions** et Atelier de **discussions**



Comité logement d'aide de Québec ouest



Droit au logement

Promotion du
développement du
logement social



Défense collective
des droits des
locataires



Revendications principales

- Grand chantier de construction de 10 000 logements sociaux, par année, pour les 15 prochaines années
- Contrôle universel et obligatoire des loyers, un gel et un registre des loyers
- En gros, une amélioration substantielle des conditions de vie et des droits des locataires



1.1. Série de formations : prochaines dates

7 novembre : 101 Introduction, recherche de logement et discrimination

14 novembre : 102 Bail de logement et droits généraux

21 novembre : 103 Droit à la jouissance paisible des lieux, harcèlement, entretien des logements et processus juridique au TAL

28 novembre : 104 Droit au maintien dans les lieux et expulsion des locataires

5 décembre : 105 Renouvellement du bail et hausse de loyer

**Tous les jeudi 18h30 – Centre de loisirs
Saint-Thomas-d’Aquin**



2. Le droit au maintien dans les lieux:

La fondation des protections offertes aux locataires par le Code civil

Questions:

Est-ce que le propriétaire peut envoyer un avis de non-renouvellement de bail au locataire s'il ne désire pas renouveler le bail?

NON

Est-ce qu'un propriétaire peut expulser un locataire s'il veut faire des travaux?

NON

Est-ce qu'un propriétaire doit envoyer un nouveau bail au locataire à tous les ans?

NON

Est-ce qu'un propriétaire qui achète un immeuble doit conclure des nouveaux baux avec les locataires qui habitent déjà dans l'immeuble?

NON



2. Le droit au maintien dans les lieux:

La fondation des protections offertes aux locataires par le Code civil

1926 C.c.Q. Tout locataire a un droit personnel au droit au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.

Qu'est-ce que ça veut dire :

- Le bail se renouvelle aussi longtemps que le locataire le désire
- Le propriétaire ne peut pas expulser/évincer un locataire sans jugement du TAL sauf pour les cas prévus par la loi (nous verrons plus loin)
- La vente d'un immeuble ne change rien, le nouveau propriétaire achète aussi les baux qui ont été signés par les précédents propriétaire et les obligations qui en découlent.



2. Le droit au maintien dans les lieux:

La fondation des protections offertes aux locataires par le Code civil

1926 C.c.Q. Tout locataire a un droit personnel au droit au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus à la loi.

Qui y a droit

- Les locataires inscrit.e.s au bail
- Occupant.e.s du le logement si:
 - Conjoint.e marié.e ou uni.e civilementde ou de la locataire
 - Conjoint.e de fait si habité plus de 6 mois.
 - Membre de sa famille (et cohabité 6 mois ou plus)
 - Membre de sa belle-famille (et cohabité 6 mois ou plus)

Qui n'y a pas droit

- Les sous-locataires
- Les locataires de Résidence étudiante
- Les résidant.e.s de CHSLD
- Le résidant.e.s d'hébergement temporaire
- Dans certain cas, peut-être, les locataires de coopérative d'habitation



3. Comment «casser» son bail sans tout

cassé

Que faire si on veut se dégager des responsabilités du bail?

Question:








Est-ce vrai qu'un locataire peut envoyer un avis au propriétaire pour imposer une résiliation de bail s'il s'annonce 3 mois d'avance

FAUX



3. Comment « casser »

son bail sans tout caser

-  Ne pas renouveler au renouvellement
-  Signer une résiliation à l'amiable
-  Cession de bail
-  Sous-Location ?
-  Abandon de logement
-  Résiliation pour violence conjugale
-  Résiliation pour attribution de logement:
 - Pour toute personne ;
 - Attribution d'un logement à loyer modique
 - Incapacité d'occuper le logement à cause d'un handicap
 - Pour une personne aînée
 - CHSLD, Ressource intermédiaire, RPA (si requis par soin de santé), lieu requis par soin de santé



Tribunal administratif du logement Québec

Avis de cession de bail

Cet avis est donné suivant les articles 1871 et 1978.2 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concernés. Le locataire devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

(Nom du locateur) _____

(Nom du locateur) _____

(Adresse du logement loué) _____

Vous êtes avisé que j'ai l'intention de céder le bail à :

(Nom du cessionnaire éventuel) _____ (Nom du cessionnaire éventuel) _____

(Adresse) _____ (Adresse) _____

La cession prendra effet le : Année Mois Jour

Année Mois Jour (Nom du locataire en lettres moulées) _____ (Signature du locataire) _____

Année Mois Jour (Nom du locataire en lettres moulées) _____ (Signature du locataire) _____



3.1. Cession de bail et sous-location

Le locataire ne peut pas mettre fin au bail sans l'accord du locateur
Si le locateur ne donne pas son accord, le locataire a des options :

Tribunal administratif du logement Québec

Avis de cession de bail

Cet avis est donné suivant l'article 1870 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concerné(s).
Le locataire doit conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

La cession de bail permet au locataire de se libérer complètement de ses responsabilités

Doit envoyer un avis au propriétaire avec 1- les coordonnées du cessionnaire, 2- la date de la cession

Le propriétaire a 15 jours pour répondre, il peut refuser sans motif, le bail est alors résilié (cassé) à la date prévue de la cession

Tribunal administratif du logement Québec

Avis de sous-location du logement

Cet avis est donné suivant l'article 1870 du Code civil du Québec. Il doit être transmis au(x) locateur(s) concerné(s).
Le locataire doit conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avec la sous-location, le locataire garde toutes ses responsabilités

Comme le sous-locataire n'a pas le droit au maintien dans les lieux, le locataire peut revenir dans le logement après la sous-location

Procédure similaire à la cession



4. Exceptions au droit au maintien dans les lieux

Attention :

Article 1959.1/loi Françoise David

Un propriétaire ne peut pas reprendre votre logement ou vous évincer si vous répondez à toutes les conditions suivantes :

- Vous ou votre partenaire avez 65 ans ou plus ;
- Vous habitez le logement depuis 10 ans ou plus ;
- Vous avez un faible revenu.

Une exception est cependant prévue si votre propriétaire est lui-même âgé de 65 ans ou plus et qu'il souhaite reprendre le logement pour lui-même (ou si la personne bénéficiaire de la reprise est âgée de 65 ans ou plus).

1

Reprise de possession de logement

2

Éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation de logement

3

Démolition



4.1 Évictions pour agrandissement, subdivision et changement d'affectation

Lorsqu'un propriétaire veut changer la forme d'un logement ou à quoi il est destiné (ex.: veut en faire un commerce)

Interdit pour 3 ans depuis le 6 juin 2024

Un locataire évincé en violation de cette interdiction peut s'adresser au Tribunal afin de réclamer :

- un indemnité totalisant 3 mois de loyer et le coût du déménagement
- des dommages-intérêts
- des dommages-intérêts punitifs.

SAUF pour les RPA



4.2. Reprise de logement

Un propriétaire ou un couple de copropriétaires peut reprendre un logement pour **se loger lui-même** ou **loger un membre de sa famille immédiate**.

Un propriétaire doit envoyer au locataire un avis écrit 6 mois avant la fin du bail, si celui-ci a une durée d'un an.

Pour être valide, l'avis de reprise doit indiquer ces informations spécifiques :

- la date prévue de la reprise du logement
- le nom du bénéficiaire
- le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le propriétaire

Un.e locataire peut contester l'avis de reprise de logement en s'abstenant de répondre, ou en répondant clairement dans les 30 jours suivant la réception de l'avis au propriétaire que vous refusez la reprise.

Dans le cas d'une reprise, la loi ne prévoit aucune indemnité. Mais s'opposer à la reprise peut permettre d'obtenir certaines indemnités si la reprise est accordée:

- les frais de déménagement
- les frais de branchement des services de télécommunication.



Une compagnie ne peut pas reprendre un logement



5. Les stratégies déployées par les propriétaires pour expulser les locataires et augmenter les loyers

- « Cash for keys »
- « Éviction pour travaux »
- Laisser dépérir un logement
- Harcèlement et intimidation
- N'accepte pas le loyer



Attention à l'entente de résiliation de bail : une fois signée, c'est pratiquement impossible de revenir en arrière

Le cas typique

Le nouveau propriétaire au gros bras vient cogner chez vous...

Son objectif est de repartir avec votre signature sur une entente de résiliation de bail

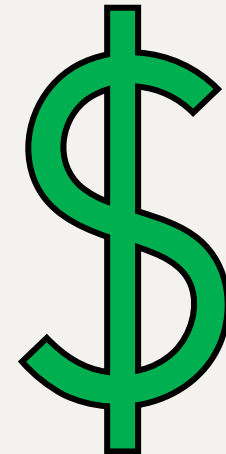


**5. Pourquoi les propriétaires veulent
expulser leurs locataires?**

Pour faire du



cash



5. Comment les propriétaires font de l'argent (en général)

Les trois types des propriétaires (selon notre étymologie non-scientifique)

1. Le petit propriétaire qui fait ça pour ses enfants

- A acheté son immeuble à un moment où l'immobilier était moins cher
- Paye l'immeuble en grande partie grâce à son bon salaire de fonctionnaire, mais aussi grâce au loyer des locataires
- 20 ans plus tard, l'hypothèque est payée, le petit propriétaire peut prendre sa pension et vivre de ses rentes
- Lègue en héritage son immeuble à ses enfants.



5. Comment les propriétaires font de l'argent (en général)

Les trois types des propriétaires (selon notre étymologie non-scientifique)

2. Le Holding immobilier

- Achète un immeuble en sachant qu'un des éléments déterminants est l'augmentation du coût du terrain
- Sur le long terme, avec l'augmentation de la valeur des terrains, la corporation immobilière peut utiliser la différence comme équité pour demander d'autres hypothèque et acheter plus d'immeubles.
- Répéter encore et encore...



5. Comment les propriétaires font de l'argent (en général)

Les trois types des propriétaires (selon notre étymologie non-scientifique)

3. Le jeune proprio influenceur

- Achète un immeuble en sachant non seulement qu'un des éléments déterminants est l'augmentation du coût du terrain, mais aussi le prix des loyers (multiplicateur de revenu brut/net)
- Veut augmenter rapidement le prix des loyers d'immeuble « inoptimisé » (aux loyers bas), pour augmenter rapidement la valeur de l'immeuble
- Avec l'augmentation de la valeur de l'immeuble, le jeune proprio peut utiliser la différence comme équité pour demander d'autres hypothèques et acheter plus d'immeubles.
- Répéter encore et encore...



5. Ce n'est pas juste nous qui le dit

Les courtiers immobiliers:

Blogue de l'immobilier

Tous les articles | Astuces et déco | Écolo | Immobilier | Immobilier commercial | Finances | Centris.ca

29 mars 2023

5 astuces pour optimiser la valeur d'un immeuble à revenus

Pour plusieurs investisseurs immobiliers, la gestion d'un multilogement s'apparente beaucoup à celle d'une entreprise. L'objectif : trouver une manière d'augmenter les revenus tout en limitant les dépenses afin de faire fructifier votre investissement. En consultant cet article, vous découvrirez cinq astuces pour [optimiser la valeur d'un plex](#) en tenant compte de plusieurs éléments comme les logements, les espaces non exploités, les services aux locataires, les coûts d'énergie et les frais des fournisseurs.





4 stratégies pour augmenter la valeur de vos immeubles

Une fois que vous connaissez la valeur de votre immeuble à revenu, la prochaine étape est d'en augmenter la valeur, éventuellement. Il faut toujours penser à long terme en tant qu'investisseur, car le coût de la vie prend aussi l'ascenseur. Donc, globalement parlant, **pour augmenter la rentabilité d'un immeuble locatif, il faut en augmenter le revenu, tout en diminuant les dépenses courantes liées au fonctionnement du bâtiment.**

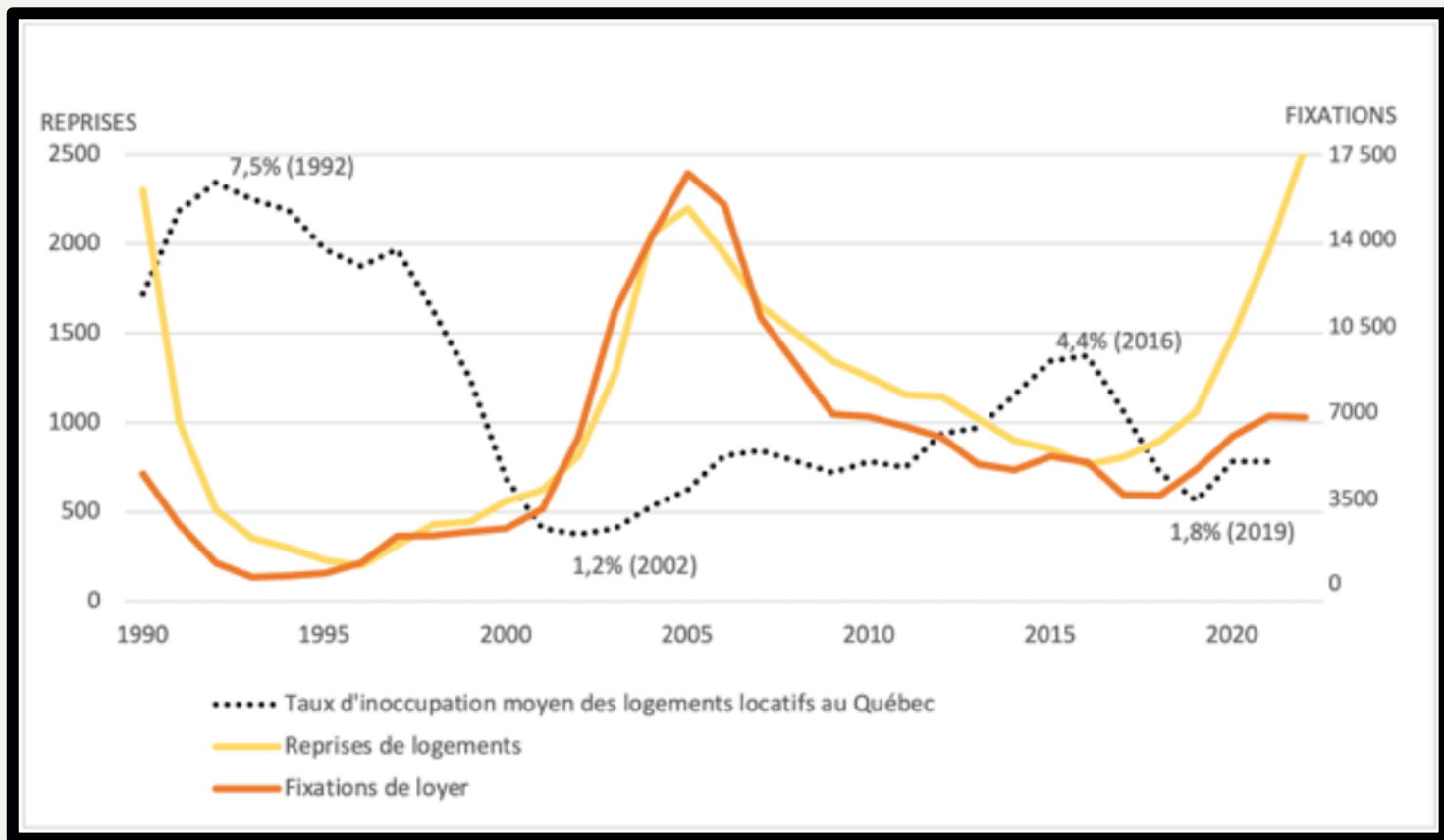


**5. Ce n'est pas
juste nous qui
le dit**

Les
influenceurs :



5. Pourquoi il y en a beaucoup en ce moment



Le marché dérégulé entre en “crise” périodiquement.

Pendant les “crises”, les propriétaires profitent de celles-ci pour offrir des logements à prix fort à des locataires désespérés.



5. Plus encore : La ponction de richesse vers l'extérieur de l'économie réelle



2000	
Loyer	450
Valeur de l'immeuble (10*MRB)	216 000
Revenu total annuel	21600
Exploitation	5000
Paieement hypothécaire /20 ans (6%)	18456
Balance (cashflow)	-1856\$



5. Plus encore : La ponction de richesse vers l'extérieur de l'économie réelle

2021	
Loyer	850
Valeur de l'immeuble (14*MRB)	571200
Revenu total annuel	40800
Exploitation	9500
Paie ment hypothécaire	0
Balance (cashflow)	+31300\$

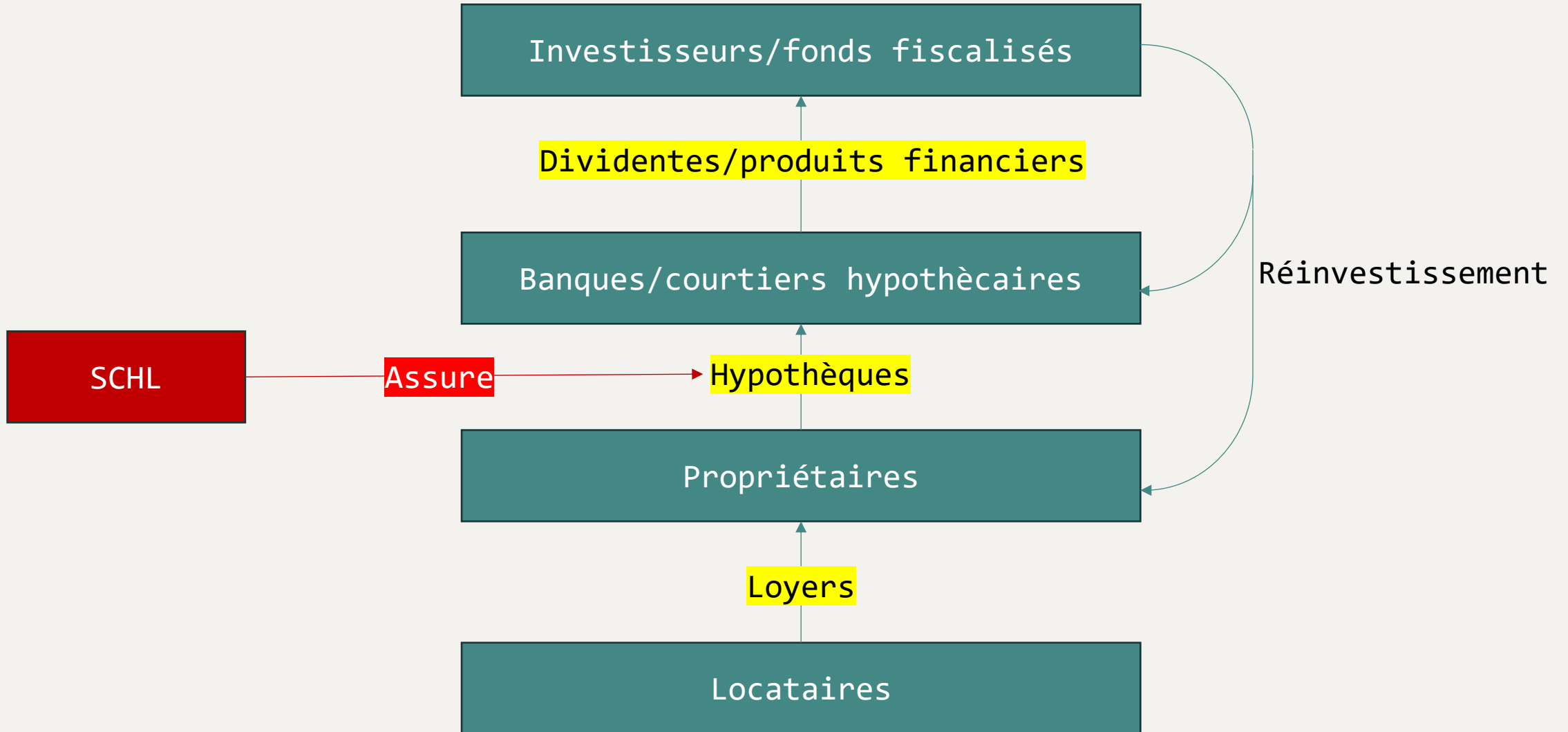


5. Plus encore : La ponction de richesse vers l'extérieur de l'économie réelle

2024	
Loyer	900
Valeur de l'immeuble (17*MRB)	734 400
Revenu total annuel	43200
Exploitation	10000
Paie m ent hypothécaire /20 ans (6%)	62760
Balance (cashflow)	-29660\$



5. Financiarisation du logement



6. Périodes de questions

Recherche de logement

- + www.lespac.com
- + Quebec.kijiji.ca
- + Marketplace (Facebook)
- + Service d'aide à la recherche de logement
 - 418-780-5211
 - <https://www.omhq.qc.ca/me-loger-a-faible-cout/aide-a-la-recherche-de-logement>

Logement social

- Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)
 - www.omhq.qc.ca
 - 418-780-5200
- Fédération des coopératives d'habitation
 - www.cooperativehabitation.coop
 - 418-648-1354
- Fédération régionale des OBSL en habitation
 - www.rqoh.com
 - 418-614-2495

Service d'inspection
de la ville de
Québec

- 311

Claqo

- ☐ 418-651-0979
- ☐ info@claqo.org
- ☐ Claqo.org
- ☐ <https://www.facebook.com/CLAQO/>
- ☐ IG @claqo_logement

Ressource juridique

- ☐ Tribunal administratif du logement
 - www.tal.gouv.qc.ca
 - 1-800-683-2245
- ☐ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse
 - www.cdpedj.qc.ca
 - 418-643-1872
- ☐ Commission d'accès à l'information
 - 418-528-7741
- ☐ Aide juridique
 - www.aidejuridiquequebec.qc.ca
 - 418-643-4167



9. discussions

Questions :

- Quel est à la racine du problème des crises du logement?
- Quelles sont les solutions?
- Comment mieux protéger les locataires contre les expulsions?



Assemblée Générale d'Orientation

MARDI 10 DÉCEMBRE - 18H30

CE SERA LE MOMENT DE
DISCUTER DE :

- LOGEMENTS SOCIAUX
- DROITS DES LOCATAIRES
- DÉFINANCEMENT DE LA
POLICE
- NOTRE PLAN D'ACTION

SUIVI DU
PARTY DE
NOËL DES
MEMBRES!

Repas fourni



CENTRE DE LOISIR SAINT-THOMAS D'AQUIN (895 MYRAND)

