

Avis d'éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement

Les étapes de l'éviction et les délais d'avis

	1 ^{re} étape Avis du LOCATEUR	2 ^e étape Contestation à la Régie du logement par le LOCATAIRE
Bail de plus de 6 mois	6 mois avant la fin du bail	1 mois à compter de la réception de l'avis du locateur. Si le locataire ne s'oppose pas, il est réputé avoir consenti à quitter le logement. Si le locataire s'oppose, c'est au locateur de démontrer au tribunal qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, et que cela est permis par la loi.
Bail de 6 mois ou moins	1 mois avant la fin du bail	
Bail à durée indéterminée	6 mois avant la date prévue de l'éviction	

Le locateur* d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

Il doit alors donner un avis au locataire.

Le locataire peut contester le bien-fondé de cette éviction auprès de la Régie du logement.

L'avis du locateur et la contestation du locataire doivent respecter les délais indiqués au tableau ci-contre.

S'il y a contestation par le locataire, à la Régie du logement, le locateur doit démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.

Sur demande du locataire, la Régie du logement peut fixer à une date postérieure l'éviction du locataire.

Si le locataire ne s'adresse pas à la Régie du logement, il doit quitter le logement à la date indiquée dans l'avis.

Le locateur doit payer au locataire évincé, une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant. L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

NOTE : Le locateur ne peut évincer un locataire si ce dernier ou son conjoint remplit toutes les conditions suivantes au moment de l'éviction :

1. Il est âgé de 70 ans ou plus.
2. Il occupe le logement depuis au moins 10 ans.
3. Son revenu est égal ou inférieur au revenu maximal d'admissibilité à un logement à loyer modique.

* Le terme « locateur » que l'on retrouve au Code civil du Québec renvoie généralement au propriétaire de l'immeuble.

Je, soussigné, accuse réception de l'avis ci-contre,

le _____
(date)

(signature)

Avis à _____

(nom du locataire)

Adresse des lieux loués : _____

(numéro de téléphone)

Dans le cas d'un bail à durée fixe :

Je vous avise qu'à l'expiration de votre bail se terminant le _____, j'entends
(date de fin de bail)

- subdiviser votre logement.
 agrandir substantiellement votre logement.
 changer l'affectation de votre logement.

(préciser la nouvelle affectation du logement)

Je vous demande donc de quitter le logement à l'expiration de votre bail.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée :

Je vous avise qu'à compter du _____, j'entends
(date à laquelle l'éviction doit prendre effet)

- subdiviser votre logement.
 agrandir substantiellement votre logement.
 changer l'affectation de votre logement.

(préciser la nouvelle affectation du logement)

Je vous demande donc de quitter le logement à la date à laquelle l'éviction doit prendre effet.

Restriction au droit à l'éviction

Le locateur ne peut évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.

(nom du locateur)

(signature du locateur) (date)

Adresse : _____

(numéro de téléphone)

Avis donné selon l'article 1960 du Code civil du Québec.