

# Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires âgés

**PROJET DE LOI 65**

## **PRINCIPALES MODIFICATIONS**

# ÉVICTION

Subdivision, agrandissement ou changement d'affectation du logement

## MODIFICATIONS

### Limitation du droit d'évincer un locataire

Aucun locataire ne peut être évincé à des fins d'**agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement**, et ce, pour **une durée de trois ans** à compter de la sanction de la loi.

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

- l'**indemnité** en cas d'éviction prévue à l'article 1965 du Code civil du Québec (CCQ);
- des **dommages-intérêts** pour la réparation de tout préjudice qu'il a subi; et
- des **dommages-intérêts punitifs**.

### Soustraction d'une partie du territoire

Le gouvernement **peut soustraire** de l'application de l'interdiction les logements situés sur **toute partie du territoire du Québec**, et ce, pour une **durée déterminée ou non**.

### Atteinte d'un taux d'inoccupation de 3 %

La ministre responsable de l'Habitation doit publier un **avis à la Gazette officielle du Québec** lorsque le **taux d'inoccupation des logements locatifs** publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard de l'ensemble des centres urbains du Québec dont la population est d'au moins 10 000 habitants **atteint 3 %**.

L'interdiction d'évincer un locataire **cesse d'avoir effet le soixantième jour qui suit la date de la publication** de l'avis.

Le gouvernement peut toutefois, à l'intérieur de ce délai, **décider que l'interdiction continue de s'appliquer à l'égard de toute partie du territoire** du Québec qu'il détermine.

### Exceptions et mesures transitoires

L'interdiction d'évincer un locataire pour agrandir, subdiviser ou changer l'affectation d'un logement **s'applique aux processus d'éviction en cours le 6 juin 2024, sauf si :**

- l'avis d'éviction a été **transmis avant le 22 mai 2024**;
- l'avis d'éviction a été **transmis après le 21 mai 2024** et le locataire a avisé le locateur, **avant le 6 juin 2024, de son intention de s'y conformer**; ou
- l'avis d'éviction a été **transmis après le 21 mai 2024** et le locateur a **présenté au Tribunal, avant le 6 juin 2024, une demande d'évincer** le locataire.

De plus, l'interdiction ne s'applique pas si :

- l'éviction vise un **logement situé dans une partie de territoire qui a été soustraite de l'application de la mesure** et l'avis d'éviction a été **transmis alors que cette partie de territoire était ainsi soustraite**;
- l'éviction vise à **changer l'affectation d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés** et la **cessation des activités** de la résidence a été **autorisée conformément à la loi**.

# PROTECTION DES AÎNÉS

## Reprise de logement et éviction

### MODIFICATIONS

#### Interdiction de reprendre un logement ou d'évincer un locataire - Élargissement des critères de protection (art. 1959.1 CCQ)

Un locateur **ne peut reprendre un logement ou en évincer le locataire** si ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction :

- est âgé de **65 ans ou plus**;
- occupe le logement depuis **au moins 10 ans**; et
- a un revenu égal ou inférieur à **125 % du revenu maximal** lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

Toutefois, le locateur **peut reprendre** le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1° Il est lui-même âgé de **65 ans ou plus** et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

2° Le bénéficiaire de la reprise est âgé de **65 ans ou plus**;

3° Il est un propriétaire occupant âgé de **65 ans ou plus** et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de **moins de 65 ans**.

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Web les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique (Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI)).

#### Mesure transitoire

Les modifications apportées à l'article 1959.1 CCQ **s'appliquent aux processus** d'éviction et de reprise de logement **en cours le 6 juin 2024, sauf si :**

- l'avis de reprise ou d'éviction a été **transmis avant le 22 mai 2024**;
- l'avis de reprise ou d'éviction a été **transmis après le 21 mai 2024** et le locataire a avisé le locateur, **avant le 6 juin 2024**, de son **intention de s'y conformer**;
- l'avis de reprise ou d'éviction a été **transmis après le 21 mai 2024** et le locateur a **présenté au Tribunal, avant le 6 juin 2024, une demande visant à évincer** le locataire ou à **reprendre le logement**.

Dans ces cas, le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction :

- est âgé de **70 ans ou plus**;
- occupe le logement depuis **au moins 10 ans**; et
- a un **revenu 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](#)).

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1° Il est lui-même âgé de **70 ans ou plus** et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

2° Le bénéficiaire de la reprise est âgé de **70 ans ou plus**;

3° Il est un propriétaire occupant âgé de **70 ans ou plus** et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de **moins de 70 ans**.

**Date de la sanction : 6 juin 2024**