

Le privilège de la propriété

**Un portrait quantitatif des reprises de logement
par le Tribunal administratif du logement
2019-2021-2023**

**Rapport de recherche
Juin 2026**



**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**



Le privilège de la propriété

Un portrait quantitatif des reprises de logement par le Tribunal administratif du logement
2019-2021-2023

Juin 2026

No 2 de la série sur la dimension juridique des politiques sociales de logement

Rédaction du rapport

Renaud Goyer, École de travail social, Université du Québec à Montréal

Gabrielle Prince-Guérard, Études urbaines, Institut national de recherche scientifique

Équipe de recherche

Renaud Goyer, École de travail social, Université du Québec à Montréal

Gabrielle Prince-Guérard, Études urbaines, Institut national de recherche scientifique

Pascale Dufour, Département de science politique, Université de Montréal

Menry Giroux, assistante de recherche, Université de Montréal

Camille Croteau, assistante de recherche, Université de Montréal

Révision linguistique

Stéphanie Houde, Observatoire des profilages

Ce rapport est une publication conjointe par les organisations suivantes

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

Observatoire des profilages

Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)

Ce rapport est une version grandement augmentée d'un premier rapport publié en septembre 2023. Ce premier rapport comprenait une analyse des décisions sur les reprises de logement publiées en 2021 dont vous pouvez consulter les résultats ici:

Goyer, Renaud (2023). *Portrait des reprises de logement au Tribunal Administratif du Logement en 2021 : de la demande à la décision*, Rapport de recherche, Observatoire des profilages. https://www.observatoiredesprofilages.ca/wp-content/uploads/2023/10/Rapport-TAL_Mise-en-page_VF.pdf

Ce deuxième rapport ajoute à l'analyse les années 2019 et 2023 permettant de dépasser les effets de la pandémie sur les données. Nous avons consigné également, pour ces deux nouvelles années, des informations que nous n'avons pas pour 2021, en particulier les conséquences des reprises évoquées par les locataires. Dans les prochains mois, d'autres rapports viendront compléter ce portrait en ajoutant à l'analyse des données qualitatives sur les représentations sociales des juges sur le droit au logement.

L'équipe de rédaction souhaite remercier le travail minutieux de Menry Giroux et Camille Croteau sans qui ce rapport n'aurait pas été possible. Nous souhaitons également souligner le leadership de Pascale Dufour, qui a permis à ce projet d'exister.

Ce projet a été soutenu financièrement par les organismes suivants:

Conseil national de recherche du Canada

Fonds de recherche du Québec - Société et Culture

Table des matières

Liste des figures et tableaux 4

Faits saillants 5

Introduction 6

1. Le phénomène des reprises de logement 8

1.1 Qu'est-ce qu'une reprise de logement? 8

1.2 Pourquoi parler des reprises de logement? 9

1.3 La gestion juridique des problèmes de logement par le TAL 11

2. Objectifs, méthodologie et repères théoriques 14

3. Présentation des résultats 16

3.1 Les informations relatives aux demandes 16

3.2 Les informations relatives aux audiences 22

3.3 Les informations relatives aux décisions 26

4. Le privilège de la propriété 32

4.1 Le contrôle des espaces de vie 32

4.2 La présence des conflits et la question de la mauvaise foi 34

Conclusion 36

Bibliographie 37

Annexe #1 39

Liste des figures et tableaux

Figure #1 - Les demandes de reprises de logement faites au TAL	10
Figure #2 - Le nombre de décisions par mois	16
Figure #3 - Les liens des bénéficiaires avec le/la propriétaire	19
Figure #4 - Les prix des loyers en jeu	20
Figure #5 - Les types de logement en jeu	21
Figure #6 - Les années de location des logements en jeu	22
Figure #7 - Durée moyenne en jours entre dépôt et l'audience	22
Figure #8 - Taux de présence des parties	23
Figure #9 - Les ordonnances dans les décisions	27
Figure #10 - Les montants des indemnités	28
Tableau #1 - Les différents éléments consignés dans la base de données	15
Tableau #2 - Le nombre de décisions par bureau	17
Tableau #3 - Les différent.e.s bénéficiaires recensé.e.s	18
Tableau #4 - La représentation légale des parties à l'audience	24
Tableau #5 - Les types d'arguments des locataires	25
Tableau #6 - Les informations sur le projet évoquées par le propriétaire	25
Tableau #7 - Les montants des indemnités accordés	29
Tableau #8 - Les conséquences sur les locataires	30
Tableau #9 - Les motifs de refus	31

Faits saillants



- Au Québec, le nombre de demandes de reprise de logement par les propriétaires déposées au Tribunal administratif du logement est en augmentation depuis une quinzaine d'années, mais elles ont explosé dans les trois dernières années.
- Les demandes de reprise sont largement acceptées par les juges du Tribunal administratif du logement et si on additionne les ententes entérinées par celui-ci, près de 66% des demandes sont légitimées par l'institution.
- Malgré une hausse des refus au fil des années, plus de 2200 logements ont été retirés du marché locatif par des reprises autorisées ou entérinées en 2019, 2021 et 2023, la majorité étant des logements relativement abordables occupés depuis longtemps par les mêmes locataires.
- Le montant des indemnités offertes aux locataires demeure faible et ne tient pas compte de l'augmentation des prix des loyers disponibles et du nombre limité de logements abordables disponibles dans le marché locatif québécois.
- Lorsque les juges refusent les demandes, c'est majoritairement pour des raisons de procédure et les éléments de crédibilité du projet ne sont que rarement en jeu. Les arguments des locataires, notamment pour dénoncer une éviction déguisée ou invoquer les conséquences sociales de la reprise, semblent ainsi avoir un poids limité face à la crédibilité présumée du projet des propriétaires.
- Dans la majorité des cas, les personnes propriétaires reprennent pour elles-mêmes et dans un cas sur cinq ils occupent déjà un logement dans l'immeuble.
- Le droit de propriété mobilisé dans les demandes de reprise de logement semble bénéficier d'une reconnaissance plus forte que le droit au maintien dans les lieux pourtant inscrit au Code civil.

Introduction



Depuis quelques années, la « crise » du logement est au cœur des enjeux politiques, dans un contexte marqué par une hausse généralisée du coût de la vie et un resserrement rapide du marché locatif. En effet, peu de logements sont disponibles et les logements abordables se font plus rares sur le marché, accentuant la concurrence entre ménages locataires et réduisant leur pouvoir de négociation. Entre 2018 et 2022, les loyers ont augmenté de 3,62 % pour les locataires renouvelant leur bail, mais de 13,22 % pour les locataires signant un nouveau bail, révélant l'importance de la mobilité résidentielle dans les mécanismes responsables de la hausse des loyers (Hébert et Posca, 2023). Cette dynamique se confirme dans les données récentes. En 2025, le loyer moyen au Québec atteint 1 074 \$, en forte progression par rapport aux années précédentes, et plus d'un locataire sur cinq rapporte avoir éprouvé des difficultés à payer son loyer au cours de la dernière année (Vivre en ville, 2026). L'augmentation des taux d'effort de paiement de loyer en témoigne : en 2022, près d'un locataire sur quatre consacrait plus de 30 % de ses revenus au logement, et un sur dix plus de 50 % (Hébert et Posca, 2023). De plus, dans les deux dernières années, le Tribunal administratif du logement (TAL), qui balise les augmentations de loyers en proposant des indices moyens d'augmentation, a proposé des indices records.

En parallèle, les locataires font de plus en plus les frais de la spéculation immobilière comme le démontre la hausse des expulsions résidentielles au Québec (évictions et reprises de logement) (RCLACQ, 2023a). D'ailleurs, dans le rapport sur le Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec, 23% des personnes interrogées ont affirmé que l'expulsion (pour non-paiement ou rénovation) était la principale raison évoquée de la perte du dernier logement (Gouvernement du Québec, 2022). Le phénomène est vastement documenté par de nombreux articles dans les journaux depuis la pandémie. Face à cette situation, et après avoir pendant plusieurs années refusé d'agir en réfutant l'idée même de crise de logement, le 6 juin 2024, le Gouvernement du Québec a fait adopter par l'Assemblée nationale le projet de loi 65, *loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés*, qui impose un moratoire sur les évictions pour agrandissement ou subdivision de logements.

Si le projet de loi a généralement été bien accueilli, les comités logement déploraient que le moratoire ne concerne que les évictions pour agrandissement et subdivision, alors que la majorité des

expulsions au Québec sans faute du locataire sont toujours permises : les reprises de logement. La reprise de logement est un recours que possèdent les propriétaires pour mettre fin à un bail afin de reprendre un logement pour se loger, ou y loger un membre de leur famille proche en ayant recours au droit de propriété.

Ce projet de recherche, dont le présent document fait rapport, a justement pour objectif de visibiliser les reprises de logement comme phénomène de précarisation et d'aliénation résidentielle pour les locataires au profit des propriétaires. Ainsi, nous le faisons à travers un des seuls outils disponibles, les décisions du TAL légitimant les demandes de reprises de logement des propriétaires. Après avoir défini le phénomène des reprises de logement comme objet juridique (et judiciaire), le rôle du TAL, à la fois comme institution de contrôle des droits des locataires et comme mécanisme de légitimation de l'expulsion par reprise de logement, sera présenté. Par la suite, le portrait des décisions, des ordonnances, des acteurs, des enjeux et des conséquences des reprises de logements de 2019, 2021 et 2023 sera effectué en démontrant les limites de la défense du droit au maintien dans les lieux pour les locataires et, par ricochet, démontrer le privilège de la propriété.

Le phénomène des reprises de logement



Avant de présenter la démarche et les résultats de la recherche, il apparaît important de rappeler les enjeux qui rendent pertinent de se tourner vers ce phénomène. Nous cherchons d'abord à montrer comment la reprise de logement constitue une expulsion résidentielle dont la légitimité dans le contexte peut être remise en cause et, dans le même sens, à montrer que cette pratique a des conséquences sur les locataires. Par la suite, nous nous penchons sur le rôle du TAL dans la gestion des reprises, mais également dans les rapports entre propriétaires et locataires et les enjeux que cela pose pour la défense individuelle et collective des droits en matière de logement.

1.1 Qu'est-ce qu'une **reprise de logement**?

La reprise de logement constitue un recours juridique permettant à un propriétaire de mettre fin à un bail afin de reprendre un logement pour s'y loger lui-même ou pour y loger un membre de sa famille proche (Jobin, 1996). Ce droit de reprise découle du droit de propriété et de la possibilité pour un propriétaire de jouir de son bien. Il s'applique toutefois uniquement aux propriétaires personnes physiques, excluant ainsi les entreprises et la copropriété indivise, sauf lorsque les copropriétaires sont conjoint-es. Dans la pratique, ce recours peut, par exemple, être utilisé par une personne qui acquiert un immeuble locatif et souhaite occuper l'un des logements qui le composent.

Le mécanisme des reprises est encadré par le Code civil du Québec, qui stipule que : « le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. [...] Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile » (art. 1957 al. 1, Code civil du Québec.).

L'exercice du droit de reprise s'inscrit néanmoins dans une tension juridique importante avec le droit au maintien dans les lieux reconnu aux locataires (Goyer et Dufour, 2025). Ce principe fondamental du droit locatif québécois vise à protéger les locataires contre les évictions abusives. Le Code civil précise en effet que « tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi » (art. 1936 al. 1, C.c.Q.). Concrètement, cela signifie qu'une fois le bail signé, celui-ci se reconduit automatiquement et ne peut être résilié qu'avec l'accord du locataire ou avec l'autorisation du Tribunal administratif du logement (TAL), sauf dans les situations prévues par la loi, dont fait partie la reprise de logement.



Afin d'assurer un certain équilibre entre ces deux droits, l'exercice de la reprise est strictement encadré par des règles procédurales. Les propriétaires doivent d'abord transmettre un avis de reprise au locataire au moins six mois avant la fin du bail — généralement avant le 31 décembre pour les baux se terminant le 30 juin. Les locataires disposent ensuite d'un mois pour accepter ou refuser la reprise. En cas de refus, les propriétaires doivent déposer une demande devant le Tribunal administratif du logement dans le mois suivant. Lors de l'audience, il leur revient de présenter une preuve de propriété de l'immeuble, que la reprise vise une personne admissible au sens de la loi et qu'elle est exercée de bonne foi. Comme le souligne Jobin, cela implique de démontrer « [...] qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin indiquée dans le préavis et que la reprise ne constitue pas un prétexte pour atteindre d'autres fins » (Jobin, 1996: p. 565).

Lorsque la reprise est autorisée par le Tribunal administratif du logement, les locataires ont droit à une indemnité visant à compenser les coûts associés à leur relocalisation, notamment les frais de déménagement et les frais de rebranchement aux services essentiels.

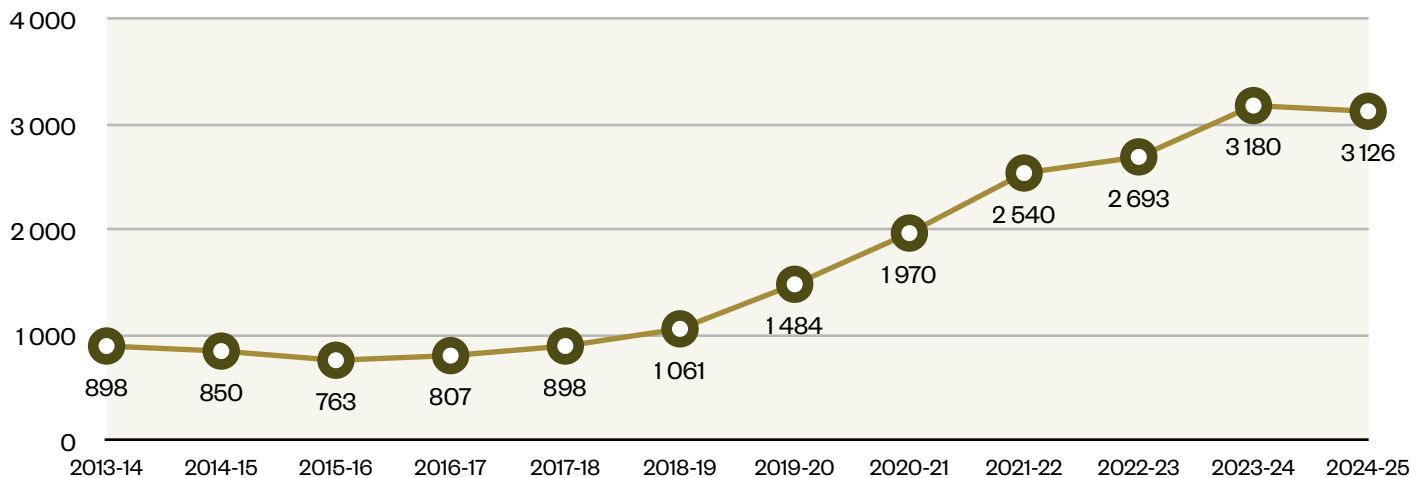
1.2 Pourquoi parler de **reprises de logement**?

Au Québec, le phénomène des reprises de logement est peu documenté et ne constitue pas un problème pour la majorité de la population. Il est convenu que les personnes qui s'achètent un bien immobilier puissent l'utiliser. Il apparaît normal que le droit de propriété ait préséance sur les droits des locataires. Or, le droit de reprise est mobilisé par des personnes qui ont généralement plus de revenu et d'actif que les locataires et la pratique associe un droit à des possessions. Les statistiques sont claires: les personnes locataires au Québec sont plus pauvres que les propriétaires et par conséquent leurs possibilités résidentielles sont plus restreintes (Dallaire-Fortier et Rella, 2023).

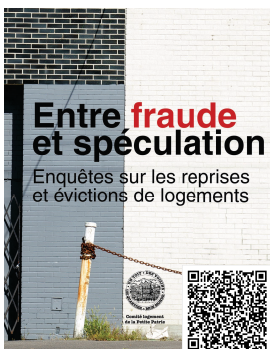
Les reprises de logement constituent pourtant un enjeu important puisque que selon les rapports annuels du TAL, il y a une augmentation phénoménale des demandes faites au tribunal dans les douze dernières années.

Comme le montre la **Figure #1**, entre 2013-2014 et 2024-2025, le nombre de demandes a été multiplié par 3,5, passant d'autour de 900 à plus de 3000 demandes. Ce chiffre ne comprend que les demandes judiciairisées, c'est-à-dire lorsque les personnes locataires ont refusé la demande de reprise de logement initiale faite par le propriétaire.

Figure #1 - Les demandes de reprises de logement faites au TAL annuellement



Cette augmentation, qu'elle soit associée à une hausse des demandes des personnes propriétaires ou à une augmentation des refus des personnes locataires, démontre la présence d'expulsions résidentielles dans un contexte de crise. En effet, lors de la publication du premier rapport à partir des données de 2021 (Goyer, 2023), nous avons établi que le TAL accepte ou entérine près des deux tiers des demandes. Par conséquent, une hausse des demandes signifie, en retour, une hausse des expulsions.



Par ailleurs, en 2020, le Comité logement Petite-Patrie (2020) mettaient en évidence dans un rapport que les reprises et évictions de logement à Montréal ne relèvent pas principalement d'usages légitimes du cadre légal, mais constituent largement des stratégies frauduleuses ou malveillantes inscrites dans des dynamiques de spéculation immobilière (Comité logement Petite-Patrie, 2020). À partir d'une enquête portant sur 363 cas, il montre que près de 85 % des situations analysées impliquent soit des fraudes — où les projets invoqués ne sont pas réalisés et servent à relouer plus cher ou revendre — soit des tactiques d'intimidation visant à forcer le

départ des locataires, alors que seulement une minorité correspond à des projets effectivement réalisés. Ces pratiques ciblent de manière disproportionnée des locataires occupant depuis longtemps des logements à bas coût, en particulier les personnes âgées (Simard, 2019).

Le rapport souligne également les failles du cadre institutionnel, en particulier le rôle du Tribunal administratif du logement (autrefois la Régie du logement), caractérisé par un faible niveau de contrôle, une forte propension à autoriser les demandes et l'absence de vérification de leur mise en œuvre, ce qui contribue à banaliser les abus. Ces constats ont été également faits par le RCLALQ (2023b) qui ajoute que les reprises de logement ont des conséquences sociales majeures pour les personnes locataires, notamment l'appauvrissement et la détresse psychologique. Elles causent aussi une surcharge de travail pour les organismes communautaires rendant plus difficile la défense individuelle et collective des droits. Dans le cas particulier du Comité logement Plateau Mont-Royal, entre 2015 et 2020, les demandes d'information relatives aux expulsions ont augmenté de 252% et leur part dans l'ensemble des demandes est passée de 18% à 28% dans la même période (Gaudreau, Goyer, Van Vliet et Rutland, 2020).



Dans ce contexte, le droit au maintien dans les lieux apparaît fortement fragilisé, ce qui amène le RCLALQ à recommander un resserrement des mécanismes de régulation, un contrôle systématique des reprises et évictions ainsi que l'imposition de sanctions réellement dissuasives afin de mieux protéger les locataires.

1.3 La gestion juridique des problèmes de logement par le TAL

L'histoire de la Régie du logement, devenue Tribunal administratif du logement (TAL) en 2020, s'inscrit dans une tension structurelle persistante entre protection sociale, régulation juridique et gestion institutionnelle des conflits produits par le marché locatif. Les premières interventions de l'État québécois en matière de logement prennent forme dans le cadre des mécanismes de contrôle des loyers instaurés durant la Seconde Guerre mondiale, alors que la pénurie impose une régulation exceptionnelle du marché. D'abord conçue comme une réponse conjoncturelle, cette intervention se transforme progressivement en un dispositif permanent, marquant le passage d'une régulation temporaire à une institutionnalisation



durable du contrôle des relations locatives. Cette trajectoire culmine en 1980 avec la création de la Régie du logement (découlant des propositions d'un Livre blanc publié en 1978), dans un contexte de pénurie persistante, de mobilisations locataires importantes et de contestation de l'incapacité du droit civil à encadrer des rapports de force profondément asymétriques entre propriétaires et locataires (Gouvernement du Québec, 1978 ; RCLALQ, 2016).

La Régie est alors pensée comme un tribunal administratif spécialisé, chargé d'unifier le droit locatif, d'améliorer l'accès à la justice et de pacifier les relations entre personnes locatrices et locataires. Toutefois, derrière cette promesse d'équilibre et de justice sociale, la réforme opère également un déplacement majeur de l'action publique. Les conflits liés au logement sont progressivement requalifiés en litiges individuels, traités au cas par cas dans une logique juridico-administrative. Comme le montre le Mémoire de la Régie du logement présenté à la Commission de l'aménagement du territoire, l'institution assume un double, voire un triple rôle — tribunal décisionnel, instance de conciliation et organisme d'information — tout en participant à une normalisation des pratiques locatives qui tend à neutraliser la conflictualité politique du logement (Régie du logement, 2002).

Cette dynamique s'accroît au fil des décennies. À mesure que le marché locatif se transforme (concentration de la propriété, financiarisation accrue, spéculation immobilière et montée de la précarité résidentielle), la Régie voit ses fonctions s'alourdir et ses ressources diminuer sans que les fondements structurels de la politique du logement soient substantiellement remis en question. Les travaux de Gallié montrent que le tribunal devient un maillon central d'une production judiciaire de masse, notamment en matière d'expulsions pour non-paiement, dont les décisions sont rendues de façon rapide, standardisée et largement indifférente aux causes sociales et aux conséquences sanitaires de la perte du logement (Gallié, 2017, 2018, 2022). Le régime québécois de contrôle des loyers, présenté comme souple et fondé sur la négociation, repose ainsi largement sur l'initiative individuelle des locataires pour faire valoir leurs droits, ce qui tend à reproduire les inégalités structurelles plutôt qu'à les corriger.

Les analyses du RCLALQ confirment et prolongent ce constat en montrant comment les mécanismes juridiques de reprise, d'éviction et de résiliation de bail sont de plus en plus instrumentalisés dans un contexte de spéculation immobilière et de pénurie structurelle. Les

enquêtes documentent une hausse marquée des évictions forcées, souvent de nature frauduleuse ou malveillante, ainsi qu'un contrôle a posteriori largement insuffisant de la part du tribunal (RCLALQ, 2020, 2022a). Par ailleurs, lorsque les locataires mobilisent le tribunal pour faire valoir leurs droits — notamment en matière d'insalubrité —, ils se heurtent à des délais excessifs et à un fardeau de preuve disproportionné, ce qui contribue à un non-recours massif et à une justice à deux vitesses (Verrette & Gallié, 2019).

La transformation de la Régie en Tribunal administratif du logement s'inscrit dans cette continuité historique. Si le changement de nom renforce la légitimité juridique et la spécialisation procédurale de l'institution, il ne modifie pas fondamentalement son rôle. Les mémoires récents du RCLALQ montrent que les nouvelles règles de procédure et les réformes législatives récentes tendent même à accentuer les obstacles à l'accès à la justice pour les locataires non représentés (RCLALQ, 2022b ; RCLALQ, 2023).

2

Ce projet de recherche s'inscrit dans la sociologie du traitement judiciaire des expulsions par les tribunaux administratifs, comme le TAL, et des liens entre le travail de ces institutions et l'aliénation résidentielle. Comment le TAL traite-t-il les causes en matière de reprise de logement et quels sont les impacts potentiels de ce traitement sur l'aliénation résidentielle et le droit au logement ?

Notre démarche de recherche repose sur la constitution d'une base de données originale à partir des décisions rendues par le TAL en matière de reprise de logement. Contrairement à d'autres juridictions¹, le tribunal ne produit pas de statistiques détaillées sur le contenu des décisions qu'il rend. Il a donc été nécessaire de constituer un corpus de décisions à partir des jugements publiés et de procéder à un codage systématique de leurs caractéristiques. Nous avons interrogé la base de données de décisions judiciaires à partir de la plateforme SOQUIJ (2021) et CanLii (2019 et 2023) pour y recenser les décisions qui contiennent les mots-clés « reprise de logement »². Les autres décisions associées à la reprise, par exemple les décisions concernant les reprises de mauvaise foi, ont été écartées. Les décisions ont été par la suite téléchargées pour l'analyse. Cela signifie une base de données de 746 décisions pour 2019, 1220 pour 2021 et 1726 pour 2023.

Pour chacune des décisions, nous avons consigné dans une base de données les informations suivantes: la date de l'audience, le bureau du TAL en question, le nom du juge, les noms des propriétaires et des locataires (ainsi que le nom des avocats ou représentants le cas échéant), le montant du loyer, le montant de la compensation demandée et le montant accordé. La base de données permet également de consigner des éléments de contexte de la décision ou des enjeux spécifiques qui permettent d'éclairer les situations (voir **tableau #1**).

¹ Par exemple, Statistique Canada publie des statistiques sur les taux de verdict de culpabilité en fonction des accusations. Voir: <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3510002701>

² Le choix de ces trois années mérite des précisions. Tout d'abord, la première recherche a débuté en 2022 et nous avons décidé de consigner les décisions de l'année précédente. Par la suite, lorsque nous avons voulu étendre la base de données à d'autres années, nous avons opté pour les années impaires précédant et succédant à celle de 2021. Ce choix provient d'une volonté de « contrôler » les données de 2021 avec des années qui n'ont pas été marquées par la pandémie de COVID19.

Tableau #1 - Les différents éléments consignés dans la base de données

Numéro de dossier	Grandeur et type de logement
Date de l'audience	Montant du loyer
Bureau de l'audience	Montant de l'indemnité
Juge	Ordonnance ou décision
Nom du demandeur	Adresse du logement repris
Nom du défendeur	Délai entre demande et audience
Présence des parties	Bénéficiaire de la reprise
Présence et noms des personnes avocates	Éléments du projet du propriétaire
Années dans le logement du locataire	Opposition du locataire

Par la suite, la base de données a été complétée en y intégrant les adresses des parties prenantes afin de cartographier les évictions. Ces informations ne peuvent se trouver qu'en se rendant sur le site du TAL et en consultant le Plumitif (suivi des causes pour les parties). Nous devons préciser que les décisions sont écrites par les juges et que le contenu de ces dernières est basé sur leurs interprétations de la situation. Les décisions révèlent ce que le ou la juge a perçu comme important et/ou saillant. À cet égard, les juges utilisent des définitions communes pour caractériser le projet des propriétaires et l'opposition des locataires qui deviennent, dans les documents de décision, la parole des parties. C'est cette parole interprétée et consignée par les juges que nous avons analysée.

Présentation des résultats

3

Afin d'établir le portrait des reprises de logement au TAL entre les années 2019, 2021 et 2023, la présentation des résultats comporte trois sections. La première établit un portrait de l'ensemble des demandes effectuées pour ces trois années. La seconde décrit les informations relevées lors de l'audience et enfin, la troisième s'attarde plus spécifiquement aux décisions rendues. Notre objectif ici est de présenter l'ampleur du phénomène et les éléments de contexte permettant de réfléchir à l'enjeu des reprises de logement pour le droit au logement.

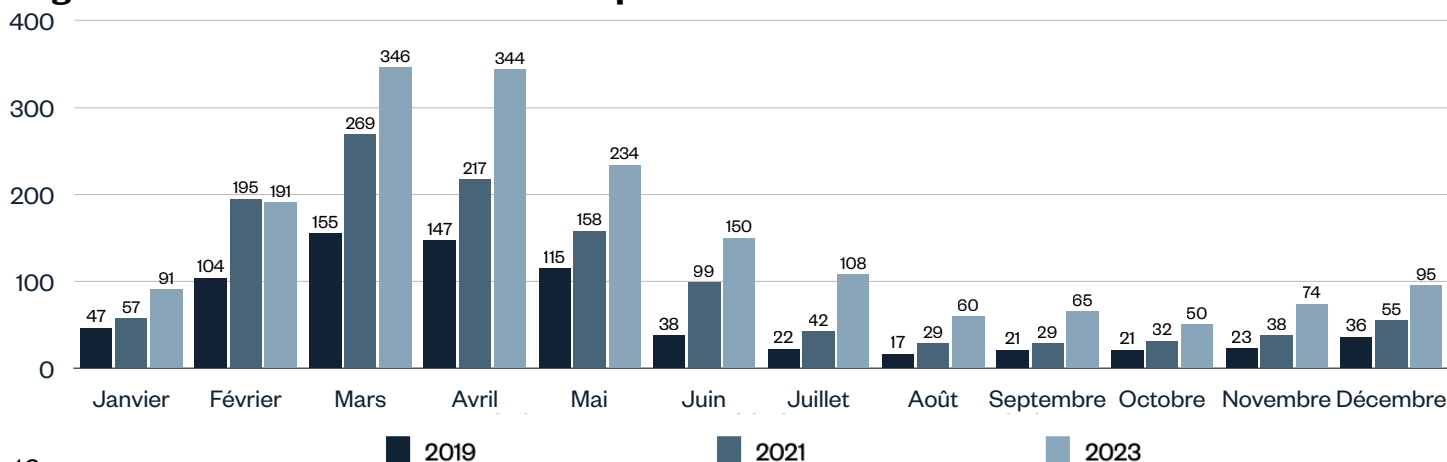
3.1 Les informations relatives aux demandes

Les décisions recensées pour l'année 2019, 2021 et 2023 donnent plusieurs informations sur le contexte dans lequel se font ces demandes. Dans cette première section, nous verrons le nombre et le moment des décisions, le lieu où les demandes sont déposées, les personnes bénéficiaires visées par la demande et finalement les caractéristiques des logements pour lesquels la demande est introduite.

3.1.1 Nombre et moment des décisions

Il est d'abord possible de remarquer que les décisions du TAL qui concernent les reprises de logement sont en hausse depuis les dernières années, tel que les rapports d'activité du tribunal l'évoquent. Ainsi, en 2019, nous avons recensé 746 décisions à cet effet, alors que ce nombre monte à 1220 en 2021, pour atteindre 1726 en 2023. Pour les trois années recensées, la majorité des décisions ont été rendues avant le 1^{er} juillet, avec un sommet dans le mois de mars (voir **figure #2**), ce qui laisse entrevoir une « saison » des reprises dans les travaux du tribunal.

Figure #2 - Le nombre de décisions par mois



3.1.2 Bureaux de l'introduction de la demande

Pour les années 2019, 2021 et 2023, c'est le bureau de Montréal qui a évidemment reçu le plus de demandes de reprise de logement et la grande région métropolitaine de Montréal a reçu la majorité des demandes si on inclut également les bureaux de Longueuil et Laval. Cette donnée s'inscrit dans la norme, puisque la majorité des locataires au Québec habitent dans la grande région de Montréal. Il est également possible d'observer que des demandes de reprise de logement ont été introduites en 2021 et 2023 dans quelques régions qui n'en recevaient pas en 2019, comme Rivière-du-Loup, Roberval et Sept-Îles. Par ailleurs, plusieurs régions ont vu leurs demandes plus que quadrupler entre 2019 et 2023, comme c'est le cas à Gatineau, Granby, Rimouski, Sherbrooke et Saint-Hyacinthe (voir **tableau #2**).

Tableau #2 - Le nombre de décisions par bureau

	2019	2021	2023
Drummondville	8	11	27
Gaspé	4	5	9
Gatineau	15	57	80
Granby	4	5	19
Joliette	9	23	29
Laval	44	87	139
Longueuil	36	87	135
Montréal	494	676	845
Québec	32	53	68
Rimouski	1	4	10
Rivière-du-Loup	0	1	3
Roberval	0	1	2
Rouyn-Noranda	6	7	2
Saguenay	4	18	14
Saint-Jean	9	13	33
Salaberry-de-Valleyfield	12	34	55
Sept-Îles	0	0	4
Shawinigan	5	7	19
Sherbrooke	13	15	60
St-Hyacinthe	1	16	21
St-Jérôme	36	84	119
Trois-Rivières	9	15	26
Val-d'Or	4	1	6

La carte des reprises de logement au Québec à l'**annexe #1** démontre cette distribution sur le territoire. On constate que c'est dans les villes, en particulier dans les quartiers centraux, que l'on trouve les plus fortes proportions de ménages locataires. En outre, les logements qui ont fait l'objet d'une demande de reprise dans la région de Montréal se situent dans les quartiers évidemment à forte proportion de locataires comme les quartiers de Laval-des-Rapides et Chomedey à Laval, ainsi que les contours des anciennes villes de Montréal et Longueuil. Par ailleurs, le phénomène n'est pas exclusif aux quartiers davantage marqués par la gentrification, même si la carte montre une plus forte présence dans ces quartiers (voir **annexe #1**)

3.1.3 Bénéficiaires

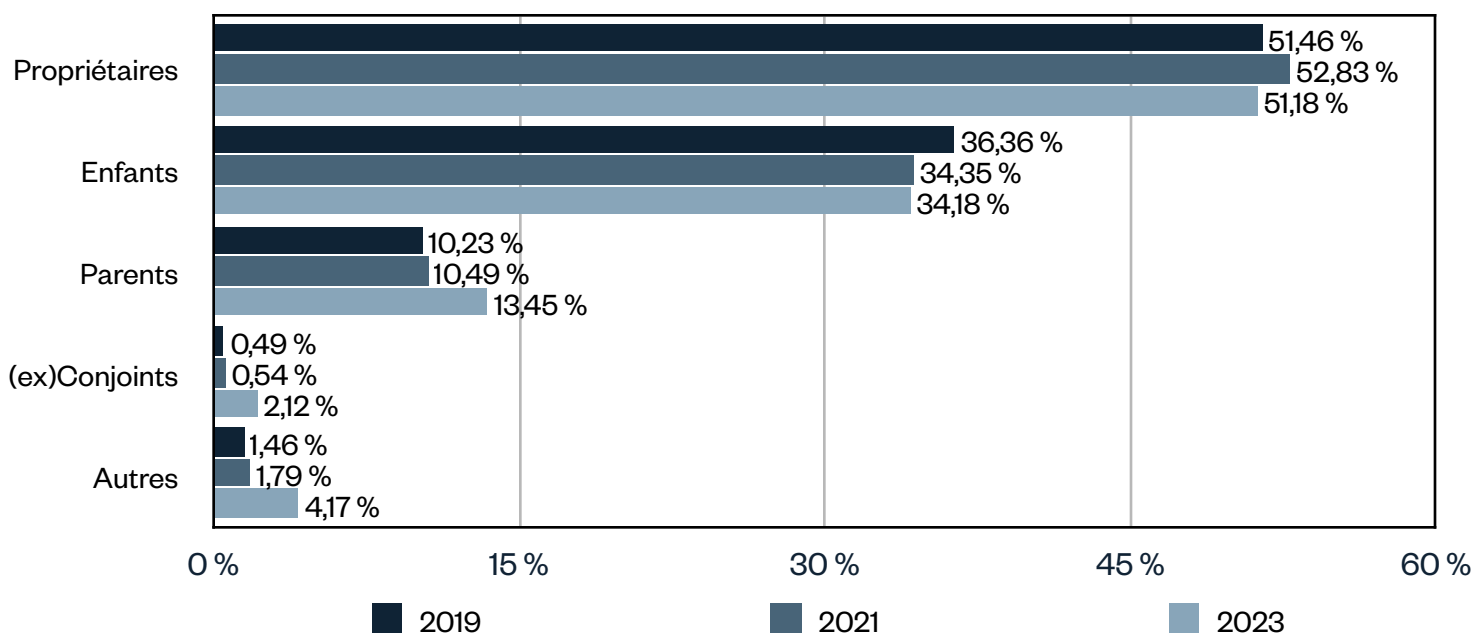
Selon l'article 1957 al. 1 du Code civil du Québec, une personne propriétaire peut seulement reprendre un logement soit pour elle-même, soit pour ses proches (Goyer, 2024). Cette information est donc cruciale aux décisions de reprise de logement. Or, le.la bénéficiaire de la reprise n'est pas explicitement nommé.e dans le dossier dans 4% des cas en 2019, 9% des cas en 2021 et 10% des cas en 2023. Lorsque le.la bénéficiaire est mentionné.e, il s'agit d'une reprise de logement pour le.la propriétaire lui.elle-même, pour leur conjoint.e ou époux.se, pour leurs enfants, leurs parents ou pour des membres de la famille plus élargie (voir tableau #3). Entre 2019 et 2023, les catégories de bénéficiaires mentionné.es sont restées les mêmes. Il est possible de consulter les différents bénéficiaires recensé.es dans le **tableau #3**.

Tableau #3 - Les différent.e.s bénéficiaires recensé.e.s

Catégories principales	Bénéficiaires recensé.e.s
Propriétaire	Propriétaire
Conjoint.e / <u>époux.se</u>	Conjoint, conjointe, époux, épouse, ex-conjoint, ex-conjointe
Enfant.es / descendant.es	Enfants, fille, fils, petits-enfants, petit-fils, fille par alliance
Parents directs	Mère, père, parents
Fratrie / famille élargie	Frère, soeur, nièce, neveu, tante
Famille élargie par alliance	Beaux-parents, beau-frère, beau-père, belle-soeur, beaux-fils, belle-mère, belle-fille
Autres	Dirigeants, futurs acheteurs, locataire
Non mentionné	

Pour les trois années recensées, la majorité des demandes introduites le sont pour une reprise par le propriétaire du logement, soit dans 51% des cas pour 2019, 52% des cas pour 2021 et 51% des cas pour 2023. La deuxième catégorie de bénéficiaires la plus souvent mentionnée dans les demandes de reprise est celle des enfants des propriétaires. Il est intéressant de remarquer que pour les années concernées, les demandes faites à l'intention d'une reprise pour les parents des propriétaires sont en légère hausse, passant de 10% en 2019 et 2021, puis montant à 13% en 2023, potentiellement en lien avec le vieillissement général de la population (voir **figure #3**).

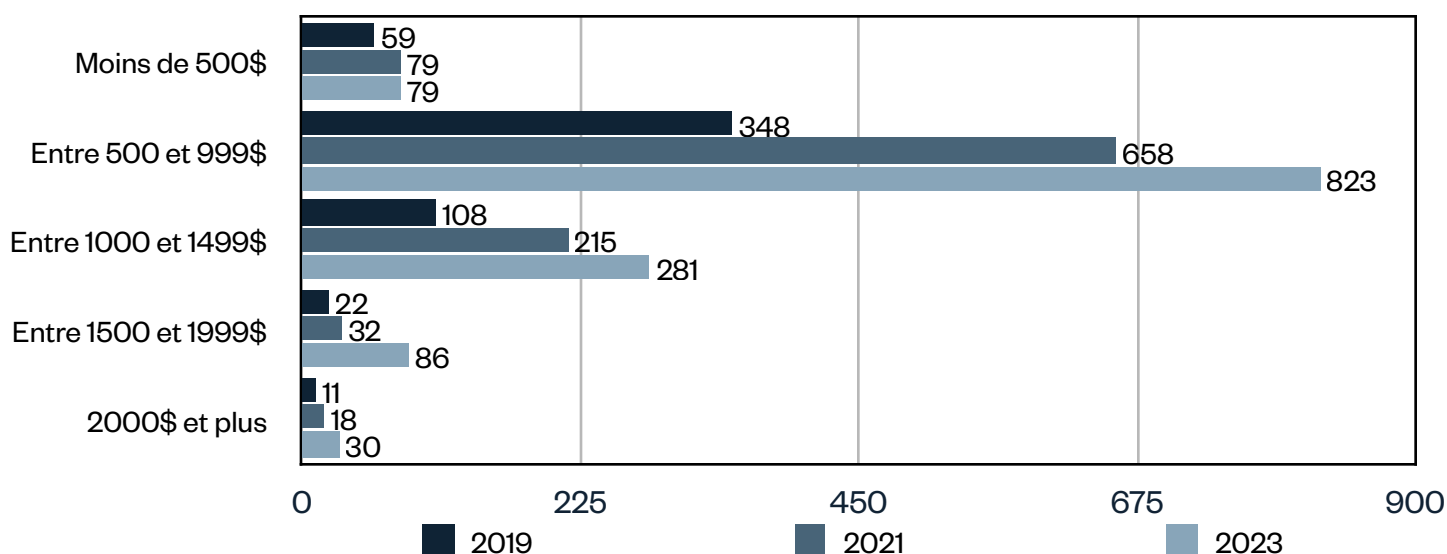
Figure #3 - Les liens des bénéficiaires avec le/la propriétaire



3.1.4 Caractéristiques des logements demandés

La majorité des logements qui font l'objet d'une demande de reprise de logement ont un loyer mensuel entre 500\$ et 999\$. En effet, pour l'année 2019, c'est 63% des cas qui se trouvent dans cette fourchette de prix, alors que 2021 voit une petite augmentation à 66%, pour revenir à 63% en 2023 (voir **figure #4**, page suivante).

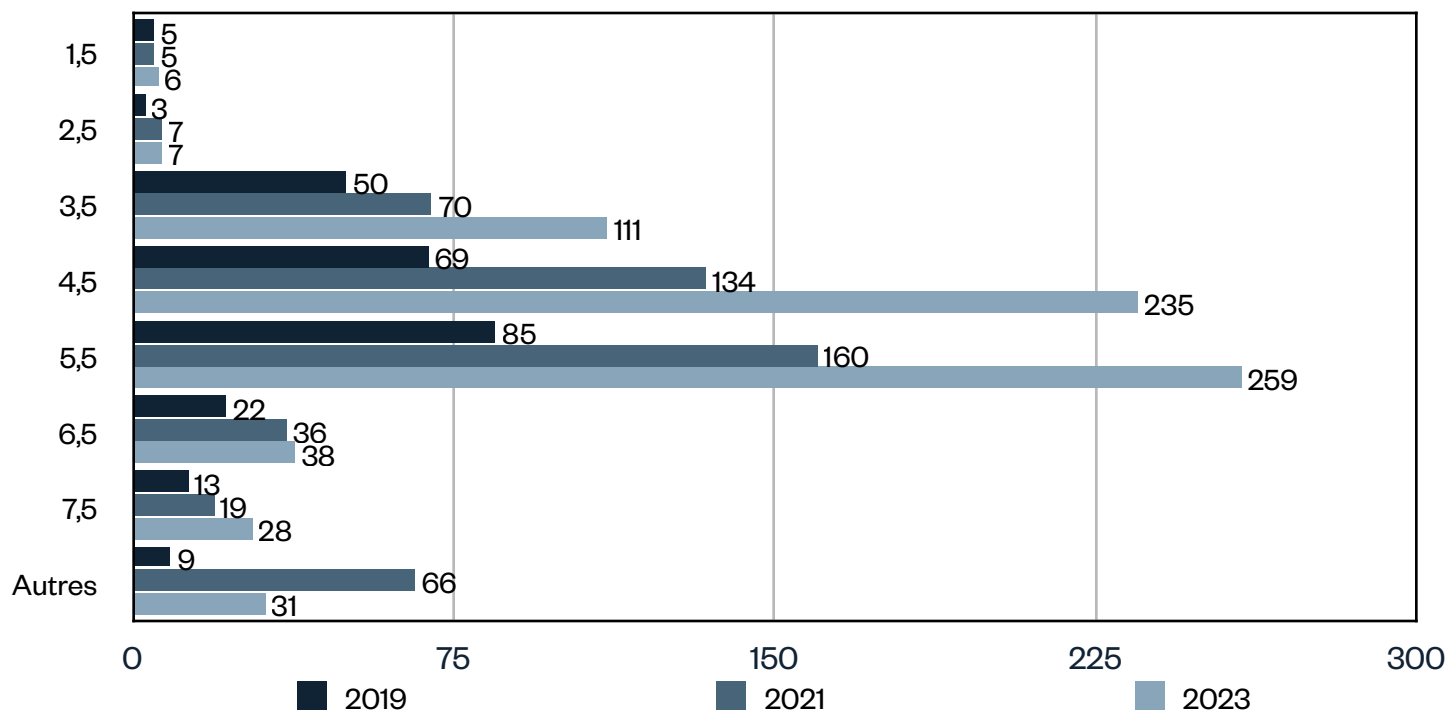
Figure #4 - Les prix des loyers en jeu



De plus, le prix moyen du loyer pour les demandes de reprise était de 855\$ en 2019, de 872\$ en 2021 et de 934\$ en 2023. Il s'agit, pour chacune de ces années, de prix en dessous de la moyenne des logements sur le marché locatif. Comme mentionné dans le rapport du RCLALQ (2023), la moyenne de prix est de 400\$ par pièce et se dirige vers le 500\$ par pièce dans certains quartiers de Montréal et de Québec. Cette information est importante puisqu'il s'agit surtout de 4 ½ et de 5 ½ qui font l'objet d'une demande de reprise, comme il sera possible de le voir sous peu. Toujours selon le RCLALQ (2023), le prix moyen d'un 4 ½ au Québec en 2021 était de 1234\$ par mois et grimpe à 1504\$ par mois en 2023.

Sans surprise, les logements ayant deux ou trois chambres font l'objet du plus grand nombre de demandes de reprise. Les 4 ½ et les 5 ½ sont visés dans 60% des cas en 2019, 59% des cas en 2021 et 69% des cas en 2023 (voir **figure #5**, page suivante). Il s'agit du type de logement le plus rare sur le marché locatif, avec des taux d'inoccupation plus faibles, surtout pour ceux considérés abordables (Indicateurs vitaux du Grand Montréal, 2025).

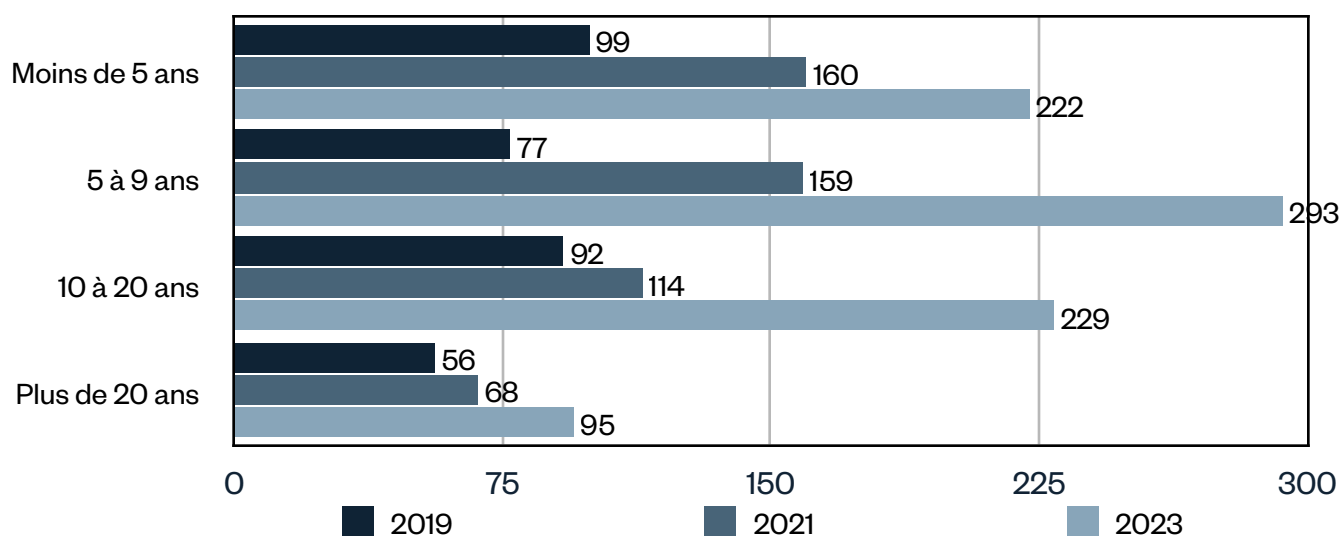
Figure #5 - Les types de logement en jeu



3.1.5 Durée de la location lors de la reprise

Lorsque l'information est consignée, les locataires habitaient le logement visé par une demande de reprise depuis en moyenne 10 ans en 2019, 9 ans en 2021 et 10 ans en 2023. Cela concorde avec les informations sur le prix des loyers en jeu dans les demandes de reprise (voir **figure #6**, voir page suivante). En effet, de façon générale plus un locataire habite longtemps un logement, moins il y a d'opportunités pour le locateur.ice d'augmenter le loyer et le prix se stabilise en dessous de la moyenne du marché.

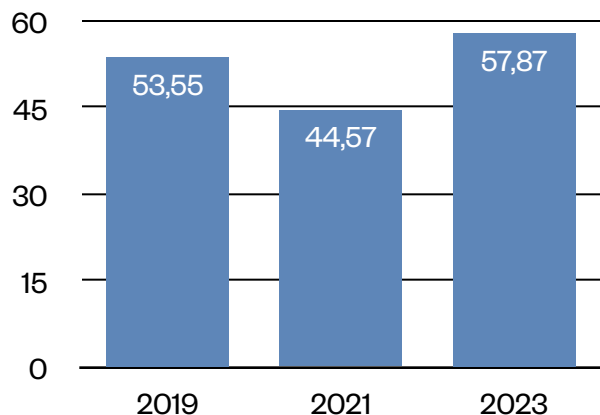
Figure #6 - Les années de location des logements en jeu



3.2 Les informations relatives aux audiences

La prochaine section consigne des informations sur les audiences, à savoir les acteur.rices présent.es, ainsi que les types d'arguments mobilisés par les locataires et les propriétaires. Nous avons également calculé la durée moyenne entre le moment du dépôt de la

Figure #7 - Durée moyenne de jours entre dépôt et l'audience



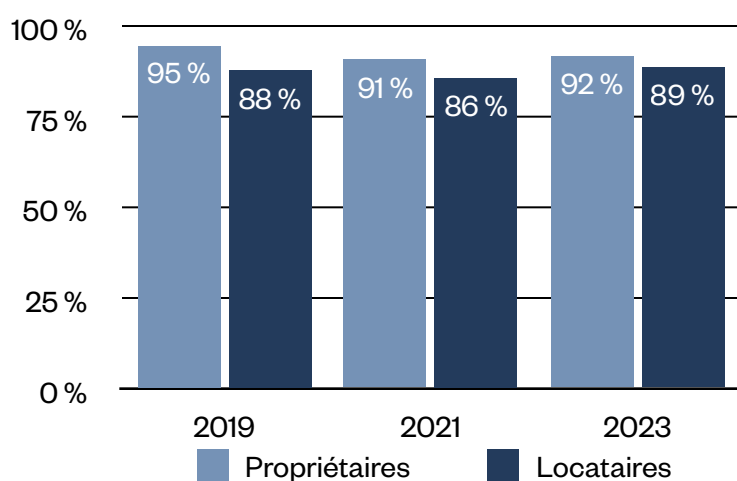
demande au TAL et la première audience. Celle-ci est de 53 jours en 2019, pour descendre à 44 jours en 2021 et finalement atteindre 57 jours en 2023 (voir **figure #7**). Les plus courtes durées varient entre 0 jours, 4 jours et 15 jours pour les trois années respectives, ce qui laisse peu de temps aux parties impliquées pour se préparer et assembler les preuves nécessaires en vue de l'audience. À l'opposé, les plus longues durées pour ces trois années sont de 397 jours en 2019, 412 jours en 2021 et 603 jours en 2023. Il s'est d'ailleurs écoulé plus d'un an et demi entre le dépôt de la demande et la première audience pour un des cas recensés en 2023. L'augmentation du temps moyen pour 2023

peut résulter de l'augmentation impressionnante des demandes par rapport à 2019 et la baisse du temps pour 2021 pourrait être due à l'utilisation de la visioconférence pour tenir des audiences pendant la pandémie.

3.2.1 La présence des parties à l'audience

Les audiences qui concernent les reprises de logement jouent un rôle décisif dans la vie des personnes qu'elles impliquent. Il est donc prévisible que les propriétaires comme les locataires soient présents lors de leur déroulement. À ce sujet, les taux de présence sont restés stables et très hauts pour ces deux groupes dans les années recensées (voir **figure #8**), soit autour de 90% pour chacune des parties.

Figure #8 - Taux de présence des parties



Une constante à travers les dernières années reste la présence moins élevée de locataires que de propriétaires aux audiences. Alors que l'issue des audiences est d'une importance capitale pour le premier groupe, soit la perte de leur logement, il est important de réfléchir aux écueils possibles à la présence des locataires. Notre analyse ne permet pas de comprendre cet écart. Des recherches auprès des personnes présentes incluant des entrevues seraient nécessaires pour tirer des conclusions solides, en

particulier sur des enjeux systémiques comme le fait de devoir prendre congé du travail pour être présent. Nous pouvons tout de même poser l'hypothèse que l'audience se tenant à la demande des personnes propriétaires/locataires, il nous apparaît peu surprenant que ces personnes soient davantage présentes.

3.2.2 La représentation des parties par un.e avocat.e

Selon l'article 72 de la Loi sur le tribunal administratif du logement (RLRQ, T-15.01), les parties peuvent être représentées par un mandataire. Dans le cas des décisions recensées entre 2019 et 2023, il est possible de remarquer un taux plutôt stable dans les mandats de représentation légale (voir **tableau #4**, page suivante). Les propriétaires sont représentés légalement dans 18,67% des décisions, alors que les locataires sont représentés dans 22,67% des cas.

À l'inverse des données mentionnées précédemment sur la présence des parties aux audiences, il est possible de remarquer que les locataires sont plus souvent représenté.es par un.e avocat.e que les locateur.rices. Cela pourrait s'expliquer par le fait que la perte d'un logement représente une épreuve importante et que les personnes locataires ont besoin d'être conseillées.

Tableau #4 - La représentation légale des parties à l'audience

	2019		2021		2023	
	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
Nb de fois représentés	127	164	233	288	346	433
Nn d'avocat.es différent.es	90	95	158	161	252	248

3.2.3 Les types d'arguments présentés par les locataires

Pour qu'une reprise de logement soit acceptée, le.la propriétaire doit faire la preuve d'éléments précis. Celui.celle-ci doit démontrer que son projet est crédible et à long terme. Devant cette injonction, les locataires doivent montrer que la reprise ne répond pas à ces deux critères. Dans certains des dossiers recensés, le.la juge a consigné les arguments mis de l'avant par les locataires pour contester le projet. À cet effet, deux arguments qui concernent la crédibilité de la demande reviennent particulièrement soit :

- « Locataire mentionne que la reprise est une éviction déguisée »;
- « Locataire mentionne que la reprise est due à un litige ».

Le **tableau #5**³ (page suivante) rassemble les occurrences de ces arguments qui caractérise le rapport des locataires à la demandes. Les juges ont consigné ces informations dans seulement le tiers des décisions. Si les occurrences varient d'année en année, leur nombre démontre que les juges sont exposés très souvent à des arguments contre la reprise parce que les locataires s'y opposent. Dans plusieurs cas recensés en 2019 et 2023, les juges ont inscrit dans les décisions à la fois que les locataires affirmaient à la fois que la

³ Les entrées pour l'année 2021 sont tirées du rapport Goyer et Dufour (2023). Les données avaient été colligées autrement que pour les années 2019 et 2023, ce qui explique l'absence de statistique pour l'entrée « ne s'oppose pas à la reprise » et « mention d'une éviction déguisée et d'une reprise due à un litige ».

reprise était due à un litige et qu'ils.elles estimaient que c'était une éviction déguisée. Ainsi, pour les trois années, près du tiers des locataires présent.e.s contestaient la crédibilité du projet des propriétaires.

Tableau #5 - Les types d'arguments des locataires

Arguments consignés par les juges	2019	2021	2023
Ne s'oppose pas à la reprise	115	/	179
Mentionne que c'est une éviction déguisée	130	223	357
Mentionne que la reprise est due à un litige	88	84	363
Mentionne que la reprise est due à un litige et que c'est une éviction déguisée	52	/	221

3.2.4 Les éléments sur le projet évoqués par les propriétaires

Dans les décisions, il arrive que le juge note des éléments mentionnés par le propriétaire quant au contexte de la reprise. Il s'agit d'informations qui s'ajoutent au projet et qui permettent de comprendre davantage l'argument du demandeur concernant la reprise. Il est possible de voir dans le **tableau #6** que l'élément qui revient le plus souvent dans les dossiers pour les trois années recensées est relatif au fait que le propriétaire occupe déjà un logement dans l'immeuble au moment de la reprise.

Tableau #6 - Les informations sur le projet évoquées par le propriétaire

Arguments consignés par les juges	2019	2021	2023
Propriétaire occupe déjà un logement dans l'immeuble	109	170	272
Propriétaire vient d'acheter l'immeuble et veut y habiter	90	/	263
Propriétaire(s) se sépare(nt)	13	8	41
Un membre de la famille occupe un logement dans l'immeuble	19	16	70
Un autre logement dans l'immeuble est vacant	23	13	99

Cela signifie que ce dernier et sa famille occuperait plus d'un logement dans le même immeuble, si la reprise est acceptée. La deuxième information la plus mentionnée quant au projet concerne le désir du propriétaire de déménager dans l'immeuble après son achat. Finalement, il est parfois noté dans les dossiers que la reprise se produit suite à la séparation des propriétaires, qu'un membre de

la famille occupe déjà un logement dans l'immeuble et qu'un autre logement est déjà vacant au moment de la demande.

Il est important de noter que ces informations contextuelles ne sont pas systématiquement consignées par le/la juge dans les dossiers. Celles-ci peuvent sembler anodines, mais elles représentent en fait des informations cruciales dans les cas de reprise. Elles révèlent également une tendance particulière, à savoir que le TAL semble favoriser le droit de propriété au détriment du droit au logement. Nous entrerons davantage en détails dans la prochaine section qui concerne précisément les décisions des juges.

3.3 Les informations relatives aux **décisions**

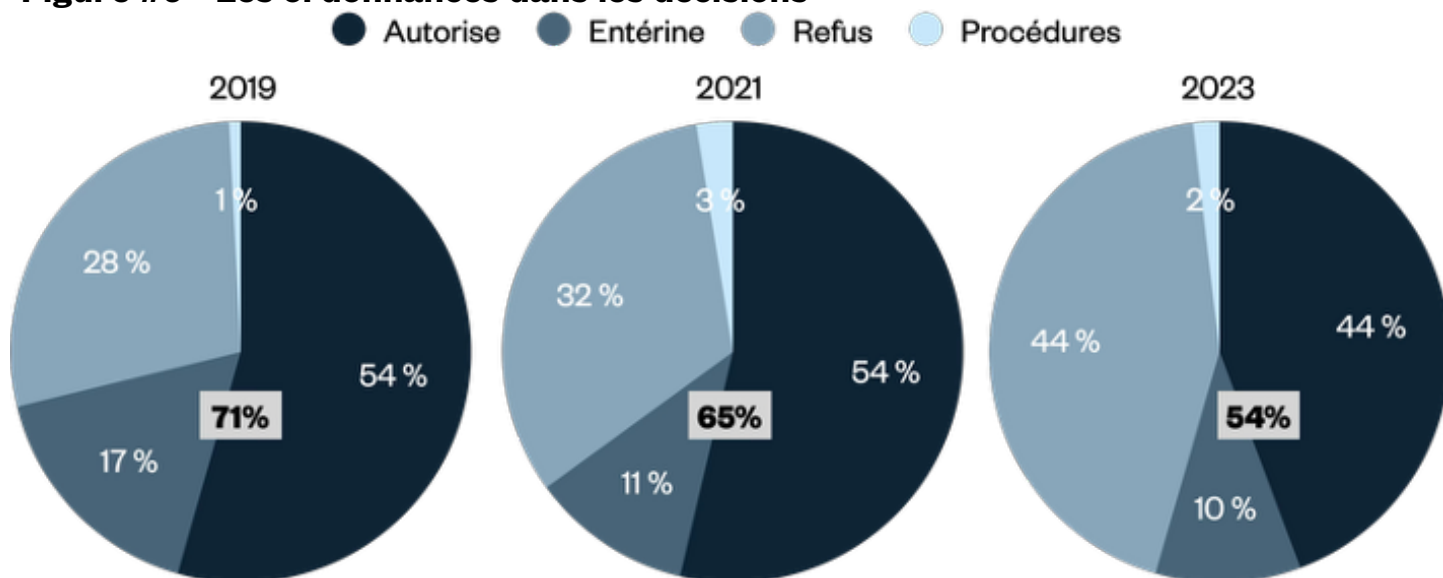
Les décisions en matière de reprise comportent deux éléments essentiels : l'ordonnance et le montant de l'indemnité, s'il y a lieu. L'ordonnance représente en fait la décision du TAL quant à la demande. Dans les décisions de notre corpus, deux types d'ordonnances ressortent : celles statuant sur une question de procédure et celles statuant sur la demande de reprise. Les questions de procédures visent généralement à arbitrer la demande d'une des parties qui estime que la procédure n'a pas été respectée. L'indemnité représente le montant qu'accordera le tribunal au locataire comme compensation, après avoir écouté les demandes de celui-ci.

3.3.1 Les ordonnances

En regardant les ordonnances consignées dans notre corpus, il est possible de constater que le TAL a accepté la reprise de logement dans 54% des cas en 2019, dans 53% des cas en 2021 et dans 44% des cas en 2023 (voir **figure #9**, page suivante). Si on inclut les ententes de reprises entérinées par le juge⁴, c'est beaucoup plus que la moitié des demandes qui se terminent en reprises effectives, respectivement 71%, 65% et 54%.

⁴ Une entente entérinée signifie que les parties se sont entendues, la plupart du temps entre le dépôt de la demande et l'audience, pour un règlement à l'amiable qui officialise l'acceptation de la reprise par la personne locataire et l'acceptation d'un montant d'indemnisation par les deux parties. Les parties se sont présentées à l'audience et ont donc demandé au tribunal d'entériner le règlement d'entente pour le rendre officiel et engager les parties à le respecter. Cela signifie toutefois que la reprise de logement sera effective.

Figure #9 - Les ordonnances dans les décisions



Dans ces trois années, ce sont plus de 2200 logements (la plupart grands et abordables) qui ont été repris par les propriétaires et retirés du marché locatif. En même temps, le pourcentage d'acceptation et d'ententes entérinées diminuent entre 2019 et 2023. Une des premières hypothèses que l'on peut émettre, c'est que le moratoire sur les évictions amènent les propriétaires à tenter la voie de la reprise pour évincer les locataires, et les juges y voient une tentative de mauvaise foi plus souvent. En même temps, avec l'explosion des demandes, les refus augmentent, mais le nombre de logements repris a aussi augmenté pratiquement du double, passant de 531 en 2019 à 940 en 2023.

Nous avons également tenté de voir si la présence d'un.e avocat.e pour les locataires augmentait leurs chances de voir la reprise refusée. Les taux de refus augmentent d'une dizaine de points de pourcentage en moyenne:

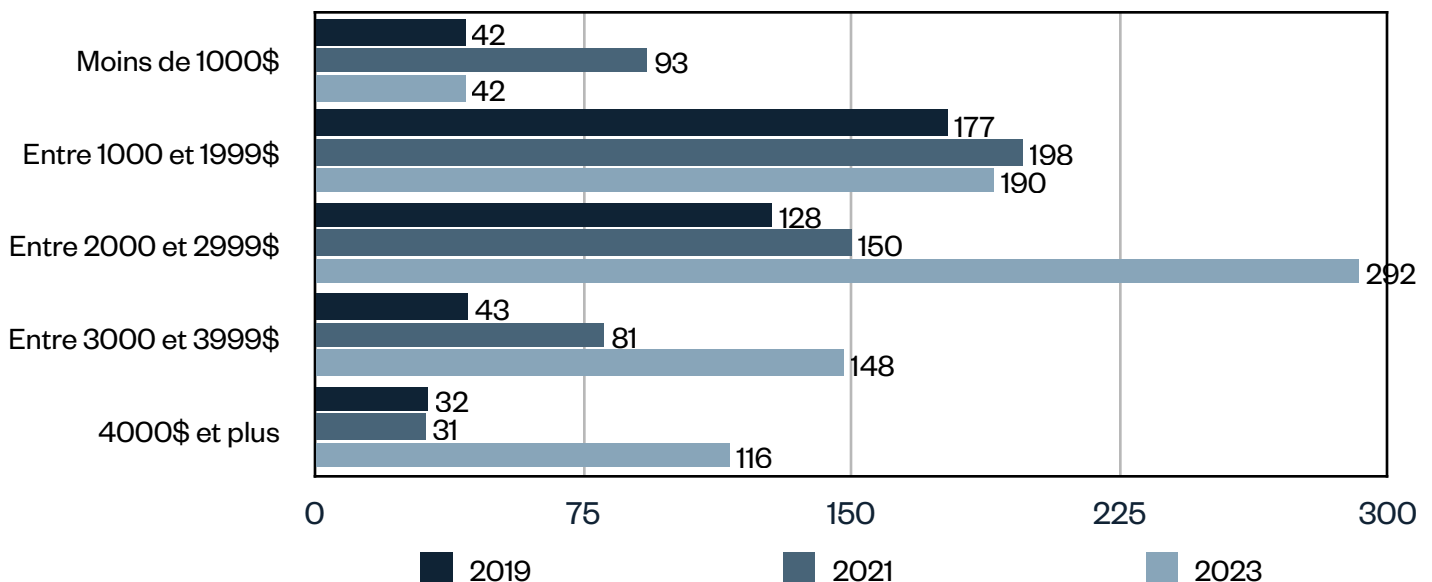
- ➔ 2019: 164 décisions en présence d'un.e avocat.e pour les locataires et 65 refus (39,6%);
- ➔ 2021: 288 décisions en présence d'un.e avocat.e pour les locataires et 124 refus (43%);
- ➔ 2023: 433 décisions en présence d'un.e avocat.e pour les locataires et 228 refus (52,6%).

Ici, il apparaît que leurs chances augmentent quelque peu, mais cela ne représente qu'une poignée de refus annuellement. Les avocats ont peu de prise sur les décisions lorsque les refus sont liés à des enjeux de procédures (voir **section 3.3.4**).

3.3.2 Le montant des indemnités

Lorsqu'une demande de reprise de logement est acceptée, les locataires sont en droit de réclamer une indemnité. Cependant, celle-ci n'est pas imposée d'office par le TAL et les locataires ont la responsabilité d'en faire la demande et de proposer un montant. Pour déterminer le montant de cette compensation, le TAL se fie à la jurisprudence et accorde généralement les frais de déménagement et les frais de rebranchement (téléphone, électricité, internet, etc.). Cette indemnité dépend ainsi du contexte dans lequel se fait la reprise, à savoir la distance entre les logements pour le déménagement et la taille du logement repris. La **figure #10** présente les fréquences des indemnités accordées par les juges aux locataires.

Figure #10 - Les montants des indemnités



Celles-ci demeurent très faibles par rapport aux coûts à long terme pour les locataires puisque les appartements sur le marché sont pratiquement toujours beaucoup plus chers que ceux perdus dans le cadre de la reprise. Dans une enquête publiée en 2020, Gaudreau, Goyer, Van Vliet et Rutland (2020), ont relevé que, sur un échantillon d'une centaine de cas d'expulsion sur le Plateau Mont-Royal, plus du 2/3 des expulsés avait vu leur loyer augmenter et la taille de celui-ci diminuer. Les locataires payaient, après le déplacement, 40% de plus pour se loger.

Au TAL, entre 2019 et 2023 les compensations accordées aux locataires ont tout de même augmenté. Lorsque l'information

concernant les indemnités était disponible, nous avons pu consigner les données suivantes :

- ➔ En 2019 dans 56% des cas indemnisés et le montant moyen était de 2 122,21\$;
- ➔ En 2021 dans 44% des cas indemnisés et le montant moyen était de 2 161,97\$;
- ➔ En 2023 dans 45% des cas indemnisés et le montant moyen était de 2 677,30\$.

Malgré cette augmentation, le montant le plus souvent accordé (voir **tableau #7**) demeure autour entre 1500\$ et 2000\$ parce qu'il ne tient pas compte des augmentations de loyer dans le marché. En effet, le TAL n'offre aucune compensation pour les locataires en lien avec les hausses de loyer qu'ils et elles subissent à la suite d'une reprise puisque la loi ne le prévoit pas. L'indemnité concerne uniquement le déplacement en tant que tel et non la reprise en elle-même. Les répercussions émotionnelles et les effets, en particulier économiques, mais aussi liés au déracinement, demeurent ainsi entièrement absents de l'équation, malgré l'existence du droit au maintien dans les lieux. Par contre, un.e propriétaire exproprié.e peut réclamer devant la cour une indemnité couvrant, entre autres, la perte d'usufruit futur de la propriété.

Tableau #7 - Les montants des indemnités accordés

	2019	2021	2023
Moyenne	2122,21\$	2161,97\$	2677,30\$
Montant le plus souvent accordé	2000\$	1500\$	2000\$

3.3.3 Les conséquences pour les locataires

Comme nous venons de le mentionner, les montants des indemnités évoquées ci-haut ne sont que des compensations pour le déplacement en soi, mais ne couvrent pas les conséquences sociales, émotionnelles et économiques qu'une reprise de logement peut engendrer. Dans le corpus consulté, ces conséquences étaient recensées par le/la juge que dans 10% des dossiers en 2019 et 24% des dossiers en 2023. À noter qu'elles étaient aussi consignées dans

plusieurs cas en 2021, mais que nous n'avons pas compilé les données à ce sujet.

Pour l'année 2019, la conséquence la plus recensée concernait le fait pour le/la locataire d'être déraciné.e de son quartier et donc de perdre la proximité avec son réseau et les lieux de la vie quotidienne (travail, école, garderie, commerce, parc, etc.) (voir **tableau #8**). Bien que cette conséquence soit également revenue à de nombreuses reprises en 2023 (2^e la plus évoquée), la conséquence la plus mentionnée pour cette année est le fait de ne pas pouvoir retrouver un logement adéquat à la suite de la reprise. Les raisons qui motivent cette crainte peuvent être d'ordre financier (dû aux coûts des loyers), au peu de logements adaptés à leur réalité (enfants, besoins particuliers) ou au fait d'avoir un animal.

Tableau #8 - Les conséquences sur les locataires

	2019	2023
Déracinement du quartier (proximité école, garderie, travail, famille, amis, ressources)	46	224
Conséquences liées à des problèmes de santé, un handicap ou le fait de s'occuper de quelqu'un	14	58
Conséquences financières (investissement d'argent dans le logement, travail dans le logement)	12	6
Craintes de ne pas retrouver de logement (budget, enfants, chiens)	13	251
Stress et déstabilisation	7	188
Autre	3	2

Ces conséquences sont tangibles et ont un effet important dans la vie des locataires qui subissent une reprise. En outre, celles-ci ne sont pas consignées dans tous les dossiers, ce qui ne permet pas de saisir leur étendue réelle.

3.3.4 Les motifs de refus

Dans les décisions, les juges doivent justifier leurs ordonnances en se basant sur la loi, la preuve et la jurisprudence. Nous avons répertorié trois motifs principaux qui justifiaient le refus des demandes de reprise, soit la présence d'un vice de procédures, le manque de crédibilité de la demande ou l'invocation de l'article 1959.1 du Code civil du Québec.

Article 1959.1 - La protection des locataires aîné.e.s contre les évictions

Le code civil stipule que: « 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 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 » (art. 1959.1, Code civil du Québec.).

En regardant la prépondérance de chaque motif (voir **tableau #9**), il est possible de remarquer que les raisons qui motivent le droit au maintien dans les lieux pour les locataires ont trait plus souvent à une question de procédure qu'à la protection des droits des locataires avec les dispositions du droit au maintien dans les lieux (article 1959.1) ou à l'évaluation réelle de la bonne foi de la demande (crédibilité).

Ainsi, le refus d'autoriser la reprise vient essentiellement de l'absence de témoin (ex. le bénéficiaire n'est pas là pour témoigner), de bénéficiaire non admissible (ex. ami.es, collègues, etc.), d'incongruité ou d'absence quant aux documents fournis, du non-respect des délais, d'une cause qui n'est pas recevable (il ne s'agit pas d'une demande de reprise de logement) ou de l'inadmissibilité du propriétaire.

Tableau #9 - Les motifs de refus

Motifs	2019	2021	2023
1959.1	0	6	11
Crédibilité de la demande	39	45	101
Procédures (absence de témoin)	29	188	111
Procédures (bénéficiaire)	0		1
Procédures (cause)	60		194
Procédures (délai)	32		147
Procédures (documents)	30		92
Procédures (propriété)	19		75
Autres	0	0	35

Même si les juges notent à l'occasion que la reprise aura des conséquences négatives sur la situation personnelle et résidentielle des locataires (voir **section 3.3.3**), ces éléments ne sont pas évoqués dans le paragraphe de justification de la décision. Comme mentionné dans notre précédent rapport (Goyer et Dufour, 2023), le droit à la reprise est inaliénable. Les seuls motifs qui permettent de le restreindre se rattachent à une question de procédure mal respectée, à la crédibilité du projet, ou depuis peu, à l'article 1959.1 du Code civil⁵.

⁵ Des exemptions sont prévues dans les cas suivants : le locateur est lui-même âgé de 65 ans ou plus et veut reprendre le logement pour lui-même; le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus; le locateur est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et il veut loger dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire de moins de 65 ans.

Le privilège de la propriété

4

Cette présentation des demandes, audiences et décisions sur les reprises démontre plusieurs problèmes quant à la défense du droit au logement et en particulier du droit au maintien dans les lieux, un des piliers des droits des locataires au Québec depuis plus de 40 ans. Notre objectif est de faire ressortir quelques-uns de ces enjeux à l'aide de vignettes provenant de cas concrets analysés.

4.1 Le contrôle des espaces de vie

Dans la **section 3.2.4**, nous avons présenté les éléments mentionnés par les propriétaires pour justifier leur projet. Le **tableau #6** fait état de plusieurs occurrences où le propriétaire utilise la reprise pour agrandir son espace résidentiel, c'est-à-dire qu'il occupe déjà un logement dans l'immeuble et affirme avoir besoin de plus d'espace. La vignette #1 présente ce genre de situation pour loger temporairement un membre de la famille en visite alors que la vignette #2 présente les préférences « résidentielles » d'un propriétaire lui permettant d'expulser une locataire.

Vignette #1 - L'occupation occasionnelle (2019)

Monsieur A et Madame Z sont propriétaires d'un logement où réside une locataire, Madame K. Le père de Madame Z vit en France, mais vient de façon ponctuelle pour les visiter et voir sa petite-fille. Ce dernier n'a pas la résidence permanente ou la citoyenneté canadienne, faisant en sorte qu'il ne peut venir qu'un maximum de six mois par année avec un visa de touriste. Par le passé, le couple a eu recours à la plateforme Airbnb pour loger le père de Madame Z pendant ses séjours à Montréal, mais ils reprennent maintenant le logement de Madame K pour accueillir ce dernier lors de ses visites. Le logement repris sera donc vide au moins six mois par année.

Vignette #2 : L'alternative disponible (2023)

Madame B occupe depuis cinq ans un appartement de cinq pièces et demi, dont le loyer mensuel est d'un peu plus de 700\$. L'immeuble appartient à Monsieur Y, qui n'y vit pas, mais qui souhaite reprendre un logement pour se rapprocher du centre-ville. Madame B explique que les relations avec son propriétaire sont tendues et que ce dernier fait tout pour l'inciter à quitter son logement. Comme les litiges peuvent être pris en compte dans l'analyse d'une demande de reprise, la locataire les invoque pour remettre en cause la bonne foi du propriétaire. Elle nomme aussi qu'un autre appartement est libre au rez-de-chaussée de l'immeuble et que par conséquent, Monsieur Y pourrait plutôt reprendre ce dernier. Le propriétaire explique qu'il ne souhaite pas reprendre cet appartement, car il ne veut personne qui vive au-dessus de lui. La reprise est acceptée et madame B doit quitter son appartement, même s'il y a un autre logement de libre dans l'immeuble.

Cette possibilité d'agrandir de l'intérieur est un privilège du propriétaire locatif et occupant. Cette possibilité n'est pas offerte aux propriétaires de maison unifamiliale qui doivent déménager en cas de manque d'espace (ou agrandir en construisant, mais à l'extérieur). Cet élément n'est pas anodin: pourquoi acceptons-nous collectivement ce privilège qui implique qu'une personne logée soit expulsée? D'autres cas sont également problématiques, notamment pendant la pandémie comme le démontre les vignettes #3 et #4.

Vignette #3 - La conciliation travail-famille (2021)

Madame C est propriétaire d'un duplex et habite avec son conjoint et leurs deux enfants dans un six et demi au rez-de-chaussée incluant un sous-sol et un garage. Elle occupe une profession libérale et gagne un salaire annuel supérieur à 500 000\$. Elle exprime avoir besoin de plus d'espace pour la conciliation travail-famille. Afin d'avoir un bureau isolé du logement familial, elle souhaite reprendre l'appartement du haut, un autre six et demi, habité par Madame X depuis une dizaine d'années. La reprise est acceptée et Madame X est donc évincée de son appartement, pendant la pandémie de COVID-19.

Vignette #4 : La COVID-19 (2021)

Madame D est propriétaire d'un duplex et réside dans l'appartement du rez-de-chaussée avec son frère et sa mère. L'appartement du dessus est occupé depuis quatre ans par Monsieur W, mais ce dernier reçoit une demande de reprise en 2021. Madame D souhaite prendre le logement dans le contexte de la pandémie de COVID-19, car son emploi la met à haut risque de contamination et elle veut éviter de contaminer un membre de sa famille. Elle explique aussi qu'en cas de maladie, l'appartement libre offrira facilement un espace de quarantaine. L'immeuble a aussi un appartement de type studio au sous-sol, qui pourrait offrir cet espace de quarantaine, mais Madame D désire le garder vacant pour les visites de sa famille, en précisant qu'elle ne veut pas habiter cet espace au sous-sol parce qu'il est mal éclairé. En pleine pandémie, Monsieur W doit donc quitter son appartement de cinq pièces et demi lui coûtant autour de 1000\$, même si un autre espace est vacant dans l'immeuble et répond au besoin sanitaire de la propriétaire.

En effet, le droit de propriété et de sa jouissance, mobilisé dans la demande de reprise (non par nécessité, mais par préférence), a plus de force auprès du TAL que le droit au maintien dans les lieux. Le fait qu'une majorité de demandes soit acceptée et que les arguments des locataires semblent peser moins dans la balance que le projet du propriétaire constitue un indicateur de cette inégalité de traitement. Les observations des audiences s'inscrivent dans la même logique où le processus judiciaire semble favoriser les propriétaires. En pleine crise du logement, il apparaît que le TAL n'arrive pas à défendre les locataires, en particulier ceux à faible revenu.

4.2 La présence de conflits et la question de la **bonne foi**

Comme nous l'avons mentionné tout au long de ce rapport, la reprise oppose deux droits, comme le rappellent les juges dans les décisions:

« En matière de reprise de logement, deux droits importants se rencontrent et s'opposent, tel que l'écrivait le juge administratif Jean Bisson dans l'affaire *Dagostino c. Sabourin*⁶: d'une part le droit du propriétaire d'un bien de jouir de ce dernier comme bon lui semble et, d'autre part, le droit du locataire au maintien dans les lieux loués. C'est pour protéger le droit des locataires que le législateur impose des conditions au locateur. »

Dans leurs décisions, les juges affirment qu'ils doivent s'assurer que la reprise est crédible et qu'elle ne vise pas d'autres fins. Or, comme nous l'avons relevé dans l'analyse, les refus sont essentiellement liés à des enjeux de procédures. Lorsque ces dernières sont respectées, les juges s'opposent rarement même si le projet de reprise est flou, comme dans l'exemple de la vignette #5.

Vignette #5 : Le projet embryonnaire (2019)

Madame E est locataire du même appartement depuis 25 ans. Elle est très attachée à son quartier et elle y a tous ses repères. Sa santé est précaire et les services dont elle a besoin (médecins, omnipraticien.nes, spécialistes, travailleur.euses sociaux.ales, soins hospitaliers, etc.) sont proches de son domicile. Le CEGEP de sa fille de 18 ans est également facilement accessible par métro de leur appartement. Madame E n'a plus de famille à l'exception de sa fille et son seul réseau de proches est constitué de ses voisin.es. Elle loge dans un quatre et demi à un peu plus de 500\$ par mois dans le même quadruplex que sa propriétaire, Madame V. Cette dernière souhaite reprendre l'appartement de Madame E pour convertir deux logements de l'immeuble en maison unifamiliale de type cottage et y habiter. Au moment de l'audience de reprise, Madame V n'a pas fait de démarche concrète ni auprès d'entrepreneurs en construction ni pour obtenir le permis que nécessiteront les rénovations. La reprise de logement est acceptée; Madame E et sa fille devront quitter leur domicile des deux dernières décennies, même si tous les prérequis pour aller de l'avant avec les rénovations n'ont pas été complétés par la propriétaire.

Par ailleurs, l'analyse des arguments par les juges repose largement sur le principe de la présomption de bonne foi des parties. Comme le souligne Rolland (1996), le Code civil du Québec est profondément traversé par cette notion, au point où il « respire au rythme de la bonne foi » (p. 380). Dans ce contexte, il n'est pas exigé que le projet de reprise soit démontré hors de tout doute raisonnable (Karim, 2000). La décision repose plutôt sur l'évaluation de sa crédibilité

⁶ *Dagostino c. Sabourin*, R.D.L., 2000-01-26, SOQUIJ AZ-50736447.

que sur la vérification de sa véracité absolue (Jobin, 1996). Ainsi, dès lors qu'un projet apparaît plausible et conforme aux critères juridiques, il tend à être accepté. Au cours de nos observations, certains projets pouvaient sembler étonnants ou peu probables — comme dans l'exemple de la vignette #6 — sans que leur crédibilité soit réellement remise en question.

Vignette 6 : L'éviction déguisée (2023)

Monsieur F habite dans le même immeuble depuis 16 ans, mais il est locataire depuis quelques années de l'appartement de trois pièces et demi visé par la demande de reprise. La propriétaire, Madame T, habite également dans l'immeuble et souhaite reprendre le logement pour sa fille, son conjoint et leurs deux enfants. Monsieur F explique cependant que les relations avec sa propriétaire sont tendues et qu'elle a tenté de résilier son bail devant le TAL, mais la démarche a été rejetée. Cette demande de reprise est introduite par Madame T un mois plus tard. Monsieur F fait également valoir que son logement est de toute façon beaucoup trop petit pour une famille de quatre. Enfin, il affirme souffrir de schizophrénie, ce qui rendrait particulièrement difficile la recherche d'un nouveau logement. Malgré cette conjoncture, la reprise de logement est acceptée et Monsieur F doit quitter son appartement.

Dans d'autres cas, la présence des bénéficiaires et la justification des motifs, notamment financiers, suffisaient généralement à soutenir la demande. Tant dans les audiences observées que dans l'analyse des décisions, la bonne foi du propriétaire faisait rarement l'objet du litige. Les débats portaient davantage sur la conformité procédurale de la demande ou sur la compensation accordée au locataire. Dans les faits, sauf en présence d'irrégularités procédurales, les propriétaires rencontrent peu d'obstacles à l'acceptation de leur projet de reprise.

Conclusion

Depuis plusieurs années, les comités logement au Québec dénoncent le traitement différencié que le Tribunal administratif du logement réserve aux propriétaires et aux locataires, généralement au bénéfice des premiers. L'analyse des décisions de 2019, 2021 et 2023 met en évidence plusieurs éléments qui soutiennent cette hypothèse.

D'une part, le droit de propriété mobilisé dans les demandes de reprise semble bénéficier d'une reconnaissance plus forte que le droit au maintien dans les lieux pourtant inscrit au Code civil du Québec. D'autre part, malgré une hausse des refus au fil des années, plus de 2200 logements ont été retirés du marché locatif par des reprises autorisées ou entérinées en 2019, 2021 et 2023, la majorité étant des logements relativement abordables occupés depuis longtemps par les mêmes locataires. Les arguments des locataires, notamment lorsqu'ils dénoncent une éviction déguisée ou invoquent les conséquences sociales de la reprise, semblent ainsi avoir un poids limité face à la crédibilité présumée du projet des propriétaires. Les décisions du TAL contribuent dès lors à fragiliser concrètement le droit au maintien dans les lieux et à renforcer ce que nous avons nommé le privilège de la propriété.

Davantage de recherches empiriques demeurent nécessaires afin de mieux objectiver les inégalités sociales produites ou reproduites par les reprises de logement. Les données actuellement disponibles ne

permettent pas d'identifier avec précision quels groupes sociaux sont les plus touchés par ces expulsions : personnes à faible revenu, personnes âgées, familles, ménages racisés ou encore personnes en situation de handicap. Pourtant, plusieurs indices contenus dans les décisions montrent que les reprises affectent particulièrement des locataires occupant depuis longtemps des logements à bas coût et ayant des attaches

importantes à leur milieu de vie. Les conséquences évoquées dans les décisions — déracinement du quartier, difficulté à retrouver un logement adéquat, détresse psychologique, déstabilisation économique ou rupture des réseaux de proximité — laissent entrevoir que les reprises participent à une dynamique plus large de précarisation et d'aliénation résidentielle.



Journée des locataires, 24 avril 2021
Montréal

Bibliographie

- Code civil du Québec. (2024). Art. 1959.1. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991/20240606#se:1959_1
- Comité logement Petite-Patrie (2020). *Entre fraude et spéculation: enquête sur les reprises et évictions de logement*. Montréal: Comité logement Petite-Patrie.
- Dallaire-Fortier, C. et G. Rella (2023). *Les inégalités entre locataires et propriétaires vont-elles se creuser au Canada?*, Institut de recherche et d'information socioéconomique, <https://iris-recherche.qc.ca/blogue/logement/inegalites-locataires-proprietaires/>
- Gallié, M. (2017). Des jugements d'expulsion à la chaîne : L'accès à la justice à l'épreuve de l'industrie judiciaire. *Revue du CREMIS*, 10(2), 9-15.
- Gallié, M. (2018). *L'appel à la Cour du Québec d'un jugement d'expulsion de logement*. Montréal : Services aux collectivités, Université du Québec à Montréal.
- Gallié, M. (2022). *Expulsions et obligations : Le droit au logement à l'épreuve de la procédure*. Montréal : Services aux collectivités, Université du Québec à Montréal.
- Gaudreau, L., R. Goyer, S. Van Vliet et T. Rutland (2021). *Les expulsions résidentielles sur le Plateau-Mont-Royal*. Rapport de recherche présenté aux élus de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Montréal: Collectif de recherche et d'action sur l'habitat.
- Gouvernement du Québec. (2022). *Rapport de dénombrement 2022*. Ministère de la Santé et des Services sociaux.
- Gouvernement du Québec. (1978). *Livre blanc sur les relations entre les locateurs et locataires*. Québec : Éditeur officiel du Québec.
- Goyer, R. (2024). Défendre seul·e le droit au logement : le cas des reprises de logement. *Revue du CREMIS: Métiers à tisser*, 15(2), 4-9.
- Goyer, R. (2023). *Portrait des reprises de logement au Tribunal administratif du logement en 2021: De la demande à la décision*. Observatoire des profilages.
- Goyer, R. et P. Dufour (2025). « Le Tribunal administratif du logement (TAL) comme défenseur des droits des propriétaires: une analyse des cas de reprises de logement en 2021 », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 34, no.2.
- Hébert, G. et Posca, J. (2023). *Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.
- Indicateurs vitaux du Grand Montréal (2025). *Taux d'innoculation*. <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/taux-d-inoccupation-des-logements-locatifs/>
- Jobin, P.-G. (1996). *Le louage*, Cowansville: Les Éditions Yvon Blais.
- Karim, V. (2000). La règle de la bonne foi prévue dans l'article 1375 du Code civil du Québec : sa portée et les sanctions qui en découlent. *Les Cahiers de droit*, 41(3), 435-472.

Loi sur le Tribunal administratif du logement. RLRQ, T-15.01. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/T-15.01#se:72>

Régie du logement. (2002). *Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre du mandat d'initiative sur le logement social et abordable*. Québec : Régie du logement.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2023a). Un projet de loi qui amplifie le déséquilibre des relations entre locataires et propriétaires : Mémoire sur le projet de loi no 31. Montréal : RCLALQ.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2023b). *Évictions forcées: 2023 une année record*. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. <https://rclalq.qc.ca/publications/evictions-forcees-2023-annee-record/>

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2022). *Déloger pour s'enrichir : La hausse alarmante des évictions forcées au Québec*. Montréal : RCLALQ.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2022). *Mémoire sur le projet de règlement sur la procédure du Tribunal administratif du logement*. Montréal : RCLALQ.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2020). *Entre fraude et spéculation : Les atteintes au parc locatif*. Montréal : RCLALQ.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2016). *La Régie du logement sous la loupe : L'exécution partielle de la justice du logement*. Montréal : RCLALQ.

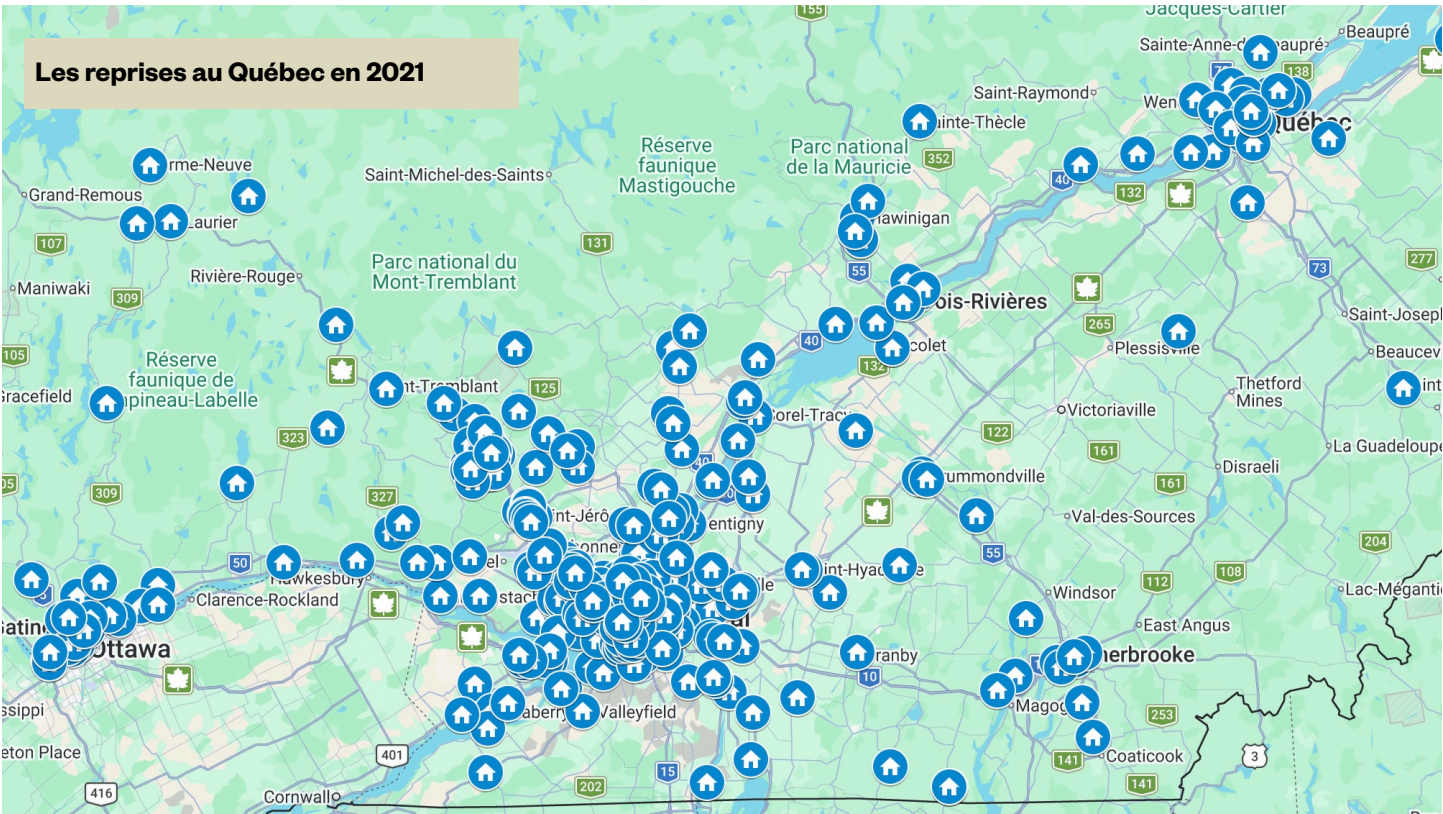
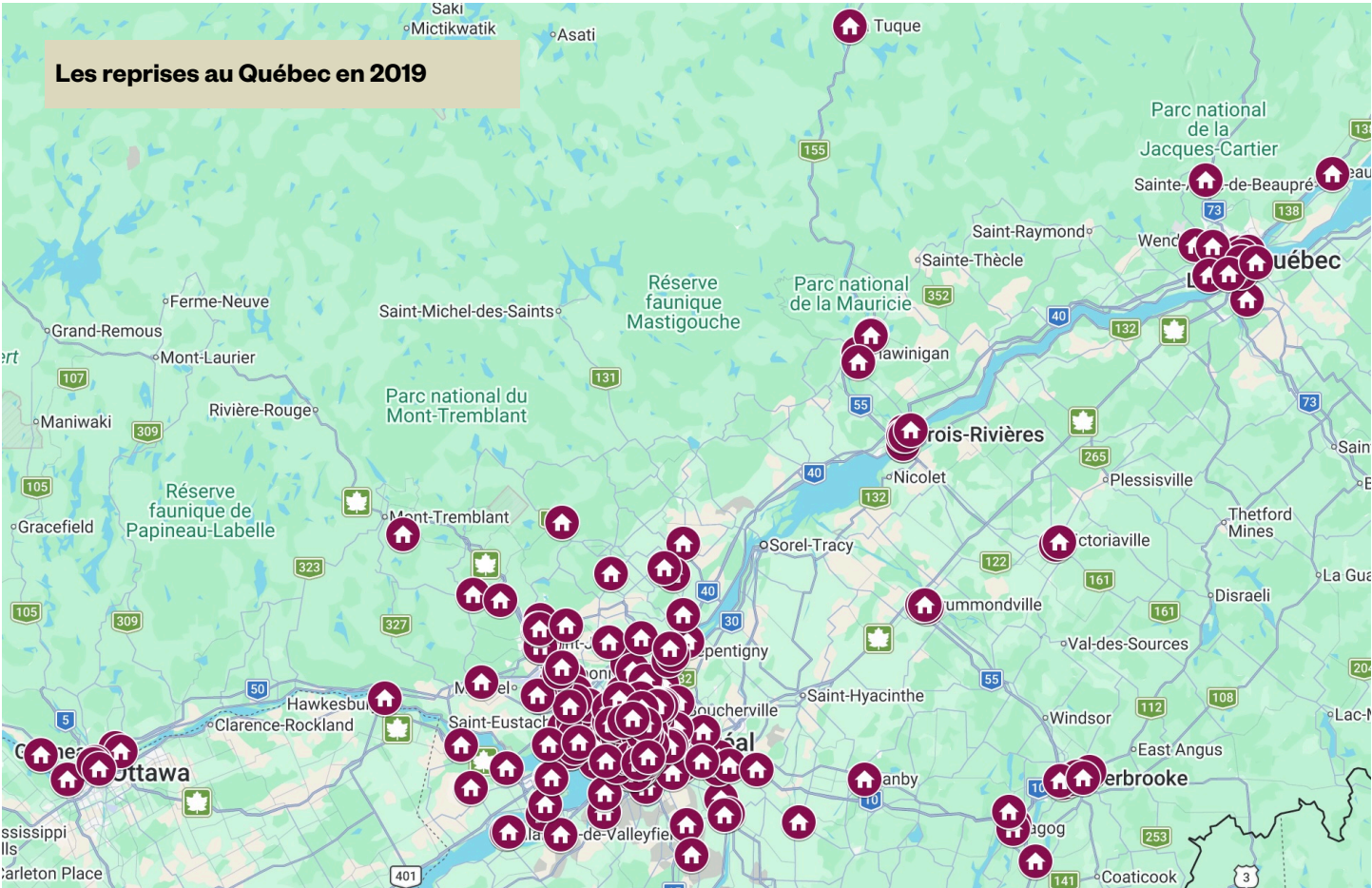
Rolland, L. (1996). La bonne foi dans le Code civil du Québec : du général au particulier. *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, 26(2), 377-399.

Simard, J. (2019). La précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes à faible revenu. Vieillir et se loger en contexte de gentrification [thèse de doctorat, Institut national de la recherche scientifique – Centre Urbanisation Culture Société]. EspaceINRS.

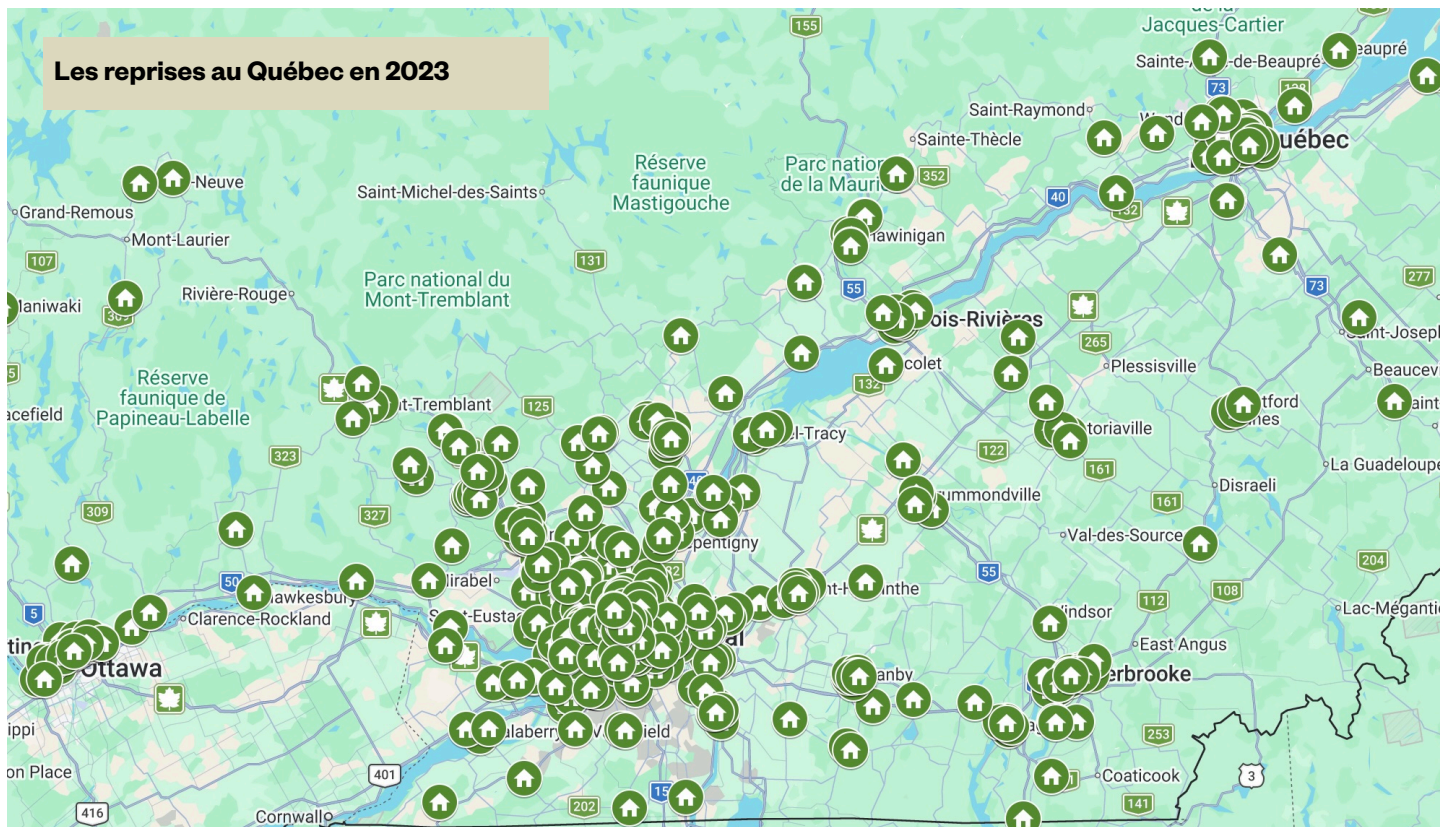
Verrette, S., & Gallié, M. (2019). *La moisissure au tribunal : Quand l'insalubrité échappe à la justice*. Montréal : RCLALQ.

Vivre en ville, (2026). *Le marché locatif résidentiel: Québec - Édition 2025*. Montréal: Vivre en ville.

Annexe 1 - Les reprises dans l'espace



Les reprises au Québec en 2023



Les reprises à Montréal en 2019

