

# Être expulsé de son logement en raison de rénovations

La loi dit que vous avez le droit de retourner vivre dans votre logement une fois les travaux de rénovation ou de réparation terminés. Il peut arriver qu'un propriétaire ne respecte pas ce droit du locataire et décide de louer le logement à quelqu'un d'autre, habituellement pour un loyer beaucoup plus élevé.

Le fait pour un locataire de perdre son logement de cette façon est parfois appelé « rénoviction ».

## Est-ce que mon propriétaire peut légalement m'obliger à déménager pour effectuer des rénovations ou des réparations?

Certains travaux requièrent l'obtention d'un permis de construire et ne peuvent pas être effectués pendant que des personnes se trouvent sur les lieux. Si votre propriétaire vous dit que vous devez déménager pour ce motif, il doit vous remettre un **avis écrit d'au moins 120 jours**, en utilisant le **formulaire N13** de la Commission de la location immobilière (CLI). Si vous recevez un tel avis, lisez les renseignements qui se trouvent à [stepstojustice.ca/fr/questions/housing-law/mon-propretaire-peut-il-mobliger-a-demenager-pour-effectuer-des](https://stepstojustice.ca/fr/questions/housing-law/mon-propretaire-peut-il-mobliger-a-demenager-pour-effectuer-des).

## Est-ce que je peux contester l'avis d'expulsion?

Oui. Le propriétaire ne peut pas vous obliger à quitter votre logement ni entreprendre de travaux avant d'avoir obtenu une **ordonnance d'expulsion** de la part de la CLI. Il devra prouver qu'il a respecté la loi et qu'il a un motif légal pour vous expulser. Vous pouvez dire à la CLI pourquoi vous croyez que vous ne devriez pas être expulsé(e).

Voici quelques raisons pour lesquelles vous pourriez souhaiter contester l'avis :

- Vous ne croyez pas que le propriétaire effectuera réellement les travaux qu'il dit planifier.
- Les travaux peuvent être effectués sans qu'il soit nécessaire que vous déménagiez.
- Votre propriétaire ne pourra pas obtenir un permis de construire.
- Les travaux ne requièrent pas l'obtention d'un permis de construire.

Obtenez des conseils juridiques si vous voulez contester l'avis.

## Est-ce que j'ai le droit de réintégrer mon logement une fois que les rénovations sont terminées?

Si vous décidez de déménager ou que la Commission de la location immobilière (CLI) a ordonné votre expulsion, vous avez le droit de réintégrer votre logement lorsque les travaux sont terminés. C'est ce qu'on appelle parfois le « droit de première option ».

Pour bénéficier du droit de première option, vous devez, **avant de quitter votre logement, aviser par écrit** votre propriétaire que vous voulez réemménager dans votre logement lorsque les travaux seront terminés. Vous devez également informer par écrit votre propriétaire de votre nouvelle adresse et de tout changement d'adresse par la suite. Vous devriez envoyer ces documents par courrier recommandé et en conserver une copie. Vous pouvez envoyer ces documents par courriel, uniquement si votre propriétaire vous a indiqué par écrit que vous pouvez communiquer avec lui de cette façon.

Vous pouvez utiliser l'outil de rédaction de lettre de Justice pas-à-pas pour écrire une lettre à votre propriétaire l'informant que vous voulez utiliser votre droit de première option.

## **Est-ce que je peux obtenir une indemnité si je déménage ou que je suis expulsé(e)?**

Oui. Lorsque l'immeuble contient au moins 5 logements qui servent d'habitation et que :

- vous voulez réintégrer votre logement, votre propriétaire est tenu de vous verser une indemnité égale au montant de loyer exigible pendant la période des travaux, jusqu'à un maximum de 3 mois de loyer.
- vous ne voulez pas réintégrer votre logement, votre propriétaire doit vous verser 3 mois de loyer ou vous offrir un autre logement que vous jugez acceptable.

Si votre immeuble compte moins de 5 logements qui servent d'habitation, ces mêmes règles s'appliquent, mais votre propriétaire n'est pas tenu de vous verser plus de un mois de loyer.

Cette indemnité doit vous être versée au plus tard à la date de résiliation inscrite sur le **formulaire N13**.

### **Mon propriétaire m'offre une somme d'argent supplémentaire si j'accepte de ne pas réemménager dans mon logement. Est-ce qu'il a le droit d'agir ainsi?**

La loi l'autorise à agir ainsi, mais uniquement si vous y consentez. Vous devriez réfléchir au montant de loyer que vous devrez payer à un autre endroit et au loyer supplémentaire que votre propriétaire pourrait obtenir d'un nouveau locataire.

### **Est-ce que mon propriétaire peut me demander un loyer plus élevé si je choisis de réemménager dans mon logement après les rénovations?**

Votre propriétaire ne peut pas exiger un loyer plus élevé que celui qu'il aurait été autorisé à vous demander si vous étiez demeuré(e) dans votre logement.

### **J'ai informé mon propriétaire que je veux réemménager dans mon logement, mais celui-ci est maintenant à louer. Que puis-je faire?**

Si vous avez la preuve que votre propriétaire pourrait avoir l'intention de ne pas vous laisser réemménager dans votre

logement, vous devez prendre rapidement des mesures pour l'empêcher de louer à un nouveau locataire. Obtenez immédiatement une assistance juridique.

## Quels sont mes droits si mon propriétaire ne me laisse pas réintégrer mon logement?

Il est possible que vous puissiez obtenir une indemnité plus élevée en vous adressant, par voie de requête, à la Commission de la location immobilière (CLI). Vous devez présenter votre requête dans **les deux années** qui suivent le jour de votre déménagement.

La CLI peut ordonner à votre propriétaire de payer les sommes suivantes :

- vos frais de déménagement
- une « indemnité générale » ne dépassant pas l'équivalent de votre dernière année de loyer
- une somme correspondant à la partie plus élevée du loyer que vous paierez – après votre départ – pendant au plus une année
- une amende au gouvernement

De plus, si votre logement n'a pas encore été loué à quelqu'un d'autre, la CLI peut ordonner à votre propriétaire de vous laisser réemménager dans votre logement.

## À qui m'adresser pour obtenir une assistance juridique?

Les personnes à faible revenu peuvent obtenir une assistance de leur clinique juridique communautaire. Pour trouver la clinique de votre localité, communiquez avec Aide juridique Ontario. Rendez vous à [legalaid.on.ca/fr](http://legalaid.on.ca/fr) ou composez **1-800-668-8258**.

De plus, il est possible que vous puissiez obtenir des conseils juridiques gratuits en appelant la ligne d'assistance de Pro Bono Ontario. Composez le **1-855-255-7256**.



Rendez-vous à [justicepasapas.ca](http://justicepasapas.ca) pour obtenir plus d'information sur les problèmes en droit du logement. Les renseignements fournis dans la présente publication sont à caractère général et sont destinés aux personnes résidant en Ontario, Canada. Ils ne doivent pas servir de conseils juridiques pour des problèmes juridiques particuliers.

Vous pourriez avoir droit à des services en français devant les tribunaux ou auprès d'organismes gouvernementaux. Visitez [justicepasapas.ca/droits-linguistiques-des-francophones](http://justicepasapas.ca/droits-linguistiques-des-francophones).