Expulsion : Utilisation de la propriété par le locateur

TRAC
TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

Unit #150-900 Howe St
Vancouver, BC V6Z 2M4

1-800-665-1185
tenants.bc.ca

Les locateurs peuvent donner un avis d'expulsion pour « l'utilisation de la propriété par le locateur » dans les situations suivantes :[1]

Utilisation par le locateur

Le locateur ou un membre de sa famille proche vivra dans le logement.
Remarque : les avis remis avant le 18 juin 2025 doivent donner un préavis d'au moins quatre mois et 30 jours pour contester l'avis d'expulsion.[2]

Utilisation par l'acheteur

Le logement a été vendu et l'acheteur ou un membre de sa famille proche vivra dans le logement.[3]

Vous avez **21 jours** pour contester cet avis d'expulsion auprès de la RTB (direction générale de la location à usage d'habitation).

Le locateur doit vous donner un préavis d'au moins **trois mois**.

Les locateurs ne sont **PAS** autorisés à donner des avis d'expulsion pour l'utilisation par le locateur ou l'acheteur dans des immeubles comptant cinq logements ou plus qui :

1. font l'objet d'un titre de copropriété; ou,
2. ne font pas l'objet d'un titre de copropriété, mais pour lesquels le locateur possède tous les logements.

Gardez votre locateur sous contrôle!
Les préavis de trois à quatre mois pour le locateur, l'acheteur et la conversion pour l'utilisation du logement par le gardien, le gestionnaire ou le surintendant doivent figurer sur un avis spécial généré par le portail Web de la Residential Tenancy Branch (RTB) (direction générale de la location à usage d'habitation).

Conversion

Le locateur prévoit convertir le logement à l'un des types suivants :

- parties privatives;
- coopérative d'habitation;
- utilisation par le gardien, le gestionnaire ou le surintendant de l'immeuble;
- utilisation non résidentielle.

Vous avez **30 jours** pour contester cet avis d'expulsion auprès de la RTB (direction générale de la location à usage d'habitation).

Le locateur doit vous donner un préavis d'au moins **quatre mois**.

Démolition

Le locateur prévoit de démolir le logement.
Remarque : les locateurs doivent avoir un permis de démolition AVANT de présenter une demande. Vous pouvez appeler votre ville pour voir si elle a un permis et si vous êtes couvert par un plan de réinstallation du locataire.

Rénovations

Le locateur prévoit de rénover le logement.

Les « rénovictions » sont devenues plus rares depuis que la RTA a été mise à jour en 2021. Les locateurs sont maintenant tenus de demander une audience de règlement des différends auprès de la RTB pour obtenir la permission d'expulser un locataire. Les rénovations doivent être très importantes pour que l'expulsion soit autorisée.

Si le locateur obtient gain de cause, le locataire devra quitter le logement au plus tard **quatre mois** après le prochain paiement du loyer.

Si vous habitez dans un immeuble où le locateur possède cinq logements ou plus, vous avez le « droit de premier refus ». Cela signifie que vous avez la première occasion de réemménager dans votre logement en vertu d'**un nouveau contrat de location**, une fois les rénovations terminées.

Le locateur peut fixer le loyer au montant qu'il souhaite pour le nouveau contrat.

Attention! Les avis d'expulsion pour utilisation du logement par le locateur sont souvent donnés de mauvaise foi par les locateurs. Ils n'ont peut-être pas l'intention d'emménager dans le logement ou ils répondent en représailles aux demandes de réparation/d'entretien ou aux plaintes des locataires.

Si votre locateur n'utilise pas le logement aux fins indiquées dans l'avis d'expulsion, et ce, à partir d'un moment raisonnable après que vous avez déménagé et pendant une période d'au moins 12 mois, il pourrait vous devoir **une indemnité de 12 mois de loyer**.[4]

Remarque : Dans ces cas, le fardeau de la preuve incombe au locateur qui doit fournir des preuves à la RTB.

Si vous avez reçu un avis d'expulsion pour utilisation du logement par le locateur et que vous pensez qu'il agit de mauvaise foi, communiquez avec le TRAC!

Loyer gratuit?!

Si vous êtes expulsé de votre logement pour l'utilisation de celui-ci par le locateur ou l'acheteur, sa démolition, sa conversion ou des rénovations, vous aurez automatiquement droit à **un mois de loyer à titre d'indemnité**, même si vous décidez de donner un préavis de 10 jours pour déménager plus tôt. Le locateur peut vous payer directement ou vous permettre de conserver le montant du loyer du dernier mois.[5]

Pour plus amples renseignements

1 Consultez les lignes directrices 2A et 2B de la politique de la RTB pour en savoir plus sur les avis d'expulsions pour utilisation du logement par le locateur.

2, 3 Le paragraphe 49(1) de la Residential Tenancy Act (RTA) (loi sur la location à usage d'habitation) contient des définitions particulières pour les termes « locateur », « membre de la famille proche », « acheteur » et « société familiale ».

4, 5 L'article 51 de la Residential Tenancy Act (RTA) (loi sur la location à usage d'habitation) et la ligne directrice 50 de la politique de la RTB contiennent plus de renseignements sur les indemnités.

Le TRAC reçoit l'appui continu des bailleurs de fonds suivants: French

Department of Justice Canada | Ministère de la Justice Canada

Il s'agit de renseignements généraux qui s'appliquent à la Colombie-Britannique, au Canada. Le TRAC ne peut garantir qu'ils sont à jour ou complets. Cette fiche d'information ne constitue pas un avis juridique pour des problèmes juridiques particuliers. Utilisez-la à vos propres risques et consultez un avocat si vous avez besoin de conseils juridiques. V1 July, 2025.