

---

**De:** Action-Logement Lanaudière [REDACTED]  
**Envoyé:** 11 juin 2021 12:21  
**À:** consultation-secteur-financier  
**Objet:** réponse consultation courtier immobilier

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Terminé

Bonjour,

Je travaille chez Action-Logement Lanaudière, un comité logement qui vient en aide aux locataires de la région de Lanaudière. Depuis le début de l'année, nous avons constaté une hausse importante du nombre de cas de reprises de logement, c'est-à-dire un propriétaire qui souhaite évincer un locataire d'une maison ou d'un logement loué dans l'objectif d'y demeurer ou mettre quelqu'un de sa famille. Jusqu'à présent, nous sommes maintenant à 55 cas de reprise de logement. Ce que nous constatons est qu'il y a un manque d'information et un manque de transparence de la part des courtiers immobiliers envers les acheteurs potentiels. Nous croyons que les courtiers immobiliers devraient obligatoirement et automatiquement informer l'acheteur et le vendeur, dans chaque dossier, que s'il souhaite emménager dans la maison ou le logement, qu'il devra respecter un délai légal avant de pouvoir évincer le locataire. Par exemple, si c'est un bail du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021, c'est maximum le 31 décembre 2020, que le nouveau propriétaire peut aviser son intention de reprendre le logement pour le 30 juin 2021. Si l'acheteur souhaite acheter la maison et y vivre alors que le 31 décembre est dépassé, il ne pourra pas l'habiter avant l'année suivante car le bail s'est renouvelé du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022. Le problème qu'on constate sur le terrain est que peu de futurs acheteurs connaissent le cadre légal. Les courtiers ne les informent pas. Ils achètent et ensuite mettent énormément de pression pour que les locataires quittent le plus rapidement possible. Aussi, dans la loi, un nouvel acheteur ne peut pas reprendre le logement ou la maison pour l'habiter, si le locataire ou la locataire y demeurant est une personne âgée de 70 ans et plus, habite depuis 10 années et est à faible revenu. Hors, certains courtiers immobiliers n'informent pas l'acheteur que s'il achète la maison, il ne pourra pas y vivre si le locataire y demeurant respecter ces trois critères. Nous avons été confrontés à une telle situation. Un propriétaire a acheté une maison pour y vivre, mais le locataire y demeurant respectait ces trois critères. L'acheteur ne peut donc pas vivre dans cette maison tant que le locataire est vivant et souhaite y demeurer. Je ne vous cacherais pas alors que le propriétaire met énormément de pression auprès du locataire aîné pour qu'il quitte le logement, puisque légalement, il ne peut pas l'évincer pour y vivre. Cette loi ne doit pas être enlevée pour continuer à protéger les aînés. Toutefois, si le courtier aurait avisé l'acheteur de l'impossibilité d'évincer le locataire, l'acheteur n'aurait pas acheté et on aurait évité le harcèlement et l'intimidation qui suit, qui peut emmener aussi des drames humains plus graves encore.

Comment mieux encadrer la pratique? Obliger le courtier immobilier à expliquer le contexte légal pour la reprise de logement auprès de l'acheteur avant que celui-ci achète et auprès du vendeur. Cela pourrait déplaire à certains courtiers et au propriétaire actuel, car certaines ventes ne se feront pas. Mais en agissant ainsi, on protège l'acheteur (futur propriétaire) et le locataire. Aussi, une formation devrait être offerte aux courtiers sur cet enjeu. Au niveau du code d'éthique ou déontologie, un courtier devrait encourager acheteur et vendeur à respecter le cadre légal concernant les reprises de logement et mettre en garde que le harcèlement est interdit pour pousser un locataire à quitter son logement. Aussi, l'OACIQ aurait peut-être un rôle à jouer d'informer le public pour mieux protéger la population dans ce type de situation. Tout ceci permettrait peut-être aussi de rééquilibrer l'offre et la demande sur le marché puisqu'actuellement, il y a pénurie de logement et que des maisons louées sont enlevées du marché, car il est plus payant de les vendre avec la surenchère que de continuer à louer. Sincèrement, je crois que cela aurait aussi un impact positif sur la pénurie de logement et la

surenchère immobilière. En espérant, que vous allez considérer ces solutions. Je suis disponible si vous avez davantage de questions.

*Amélie Pelland, coordonnatrice et intervenante sociale pour les MRC de Montcalm, Les Moulins et L'Assomption*

*Action-Logement Lanaudière*

**Organisme communautaire en défense collective et individuelle des droits**



En tout temps, vous pouvez vous désinscrire de la liste d'envoi d'Action-Logement Lanaudière en transmettant un message à cette fin, au courriel électronique [action-logementlanaudiere@live.ca](mailto:action-logementlanaudiere@live.ca)



**AVIS DE CONFIDENTIALITÉ**

Le présent courriel peut contenir des informations confidentielles et est destiné uniquement à la personne ou l'instance concernée. Il est interdit de copier ou divulguer les informations du présent courriel à moins d'avoir reçu l'autorisation de l'organisme. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, merci de communiquer avec nous dans les plus brefs délais et de détruire toute copie du message.

[Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Pensons environnement...](#)