

QUESTION: Lequel des deux articles du Code civil du Québec détient la primauté:

« 1959.1. 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 (chapitre S-8, r. 1). »

ou

« 1990. Le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois. »

En d'autres termes, le locateur peut-il reloger un locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit, dans un logement approprié, si le locataire satisfait aux conditions de l'article 1959.1?

### **REPOSE COURTE :**

L'article **1959.1 C.c.Q.** a préséance sur l'article **1990 C.c.Q.** lorsqu'un locataire remplit les trois conditions de protection (65 ans ou plus, 10 ans d'occupation, revenu  $\leq$  125 % du seuil HLM).

**Donc : un locateur ne peut pas reloger un tel locataire en invoquant l'article 1990.**

---

## **Pourquoi 1959.1 l'emporte sur 1990**

### **1. 1959.1 est une disposition de protection spéciale**

Il s'agit d'un article **spécifique**, introduit pour protéger les personnes âgées à faible revenu contre les reprises, évictions et déplacements forcés.

En droit, une règle **spéciale** prime sur une règle **générale** lorsqu'elles semblent entrer en conflit (*lex specialis derogat legi generali*).

### **2. 1990 vise un mécanisme administratif de relogement**

L'article **1990** permet au locateur de reloger un locataire qui occupe un logement d'une catégorie différente de celle à laquelle il aurait droit (par exemple dans un immeuble à logements sociaux ou institutionnels).

**Mais cet article ne vise pas à contourner les protections contre l'éviction.**

### **3. 1959.1 interdit toute "reprise ou éviction"**

Le relogement forcé prévu à l'article **1990** constitue, dans les faits, une **éviction**, car il oblige le locataire à quitter son logement actuel.

Or **1959.1** interdit précisément cela lorsque les conditions sont remplies.

### **4. La jurisprudence et la logique du régime locatif**

Les tribunaux québécois interprètent généralement les protections des locataires âgés de manière **large** et les exceptions de manière **restrictive**.

L'objectif du législateur est clair : **éviter le déplacement de personnes vulnérables.**

---

## **Conclusion pratique**

Si le locataire :

- **A 65 ans ou plus,**
- **Occupe le logement depuis au moins 10 ans,**
- **A un revenu  $\leq$  125 % du seuil HLM,**

alors :

- **Le locateur ne peut ni reprendre, ni évincer, ni reloger ce locataire, même en invoquant l'article 1990.**
- **1959.1 bloque l'application de 1990 dans ce cas.**