

Переселение - Общие принципы, выработанные судебной практикой

1. Статья 1959.1 — это “почти абсолютная” защита

Решения Трибунала по жилищным вопросам (ТАЛ) единообразны:

Если арендатор соответствует трём условиям статьи 1959.1, арендодатель не может заставить его покинуть жильё, независимо от причины.

Судьи подчёркивают, что цель статьи — защитить пожилых людей с низким доходом от **любого принудительного переселения**, даже если арендодатель предлагает “равноценное” или “подходящее” жильё.

2. Суды толкуют статью 1959.1 широко и в пользу арендатора

Применяется устоявшийся принцип:

- **Защитительные нормы толкуются широко**
- **Исключения — узко**

Поэтому, как только арендатор соответствует критериям, ТАЛ почти автоматически отклоняет требования о выселении, переселении или изъятии жилья.

3. Принудительное переселение = скрытое выселение

В ряде решений ТАЛ указал, что:

- перевод арендатора в другое жильё,
- даже в том же здании,
- даже если оно “подходит”,

является **выселением в смысле статьи 1959.1**.

Следовательно, даже если арендодатель ссылается на другую статью (например, 1990), результат один:

арендатор вынужден покинуть своё жильё, что запрещено.

Типичные решения (краткие выводы)

Ниже — обобщение судебной практики без цитирования текстов решений.

1. Отказ в выселении, даже если у арендодателя есть “законная” причина

В разных делах арендодатели пытались:

- переселить арендатора для размещения родственника,
- провести крупные работы,
- реорганизовать здание,
- изменить назначение помещений,
- переселить арендаторов по административным причинам (HLM, OSBL, кооперативы).

ТАЛ отклонял такие требования, если арендатор подпадал под защиту 1959.1.

Суд подчёркивал: законодатель **намеренно лишил арендодателя права перемещать таких арендаторов**, даже по уважительным причинам.

2. Переселение в другое жильё того же здания = выселение

В нескольких делах арендодатели утверждали:

“Это не выселение, а просто перевод в более подходящее жильё.”

TAL последовательно отклонял этот аргумент.

Логика суда:

- Арендатор **теряет своё текущее жильё**.
 - Он **не дал согласия** на переезд.
 - Следовательно, это **выселение**, запрещённое статьёй 1959.1.
-

3. Государственные и социальные организации также не могут обходить 1959.1

Даже когда арендодатель — HLM, OSBL или кооператив — ссылался на статью 1990 (например, “арендатор занимает жильё не своей категории”), TAL постановлял:

Статья 1959.1 блокирует применение статьи 1990, если арендатор соответствует критериям.

Причина:

- статья 1990 — **общая** норма управления категориями жилья;
- статья 1959.1 — **специальная** норма защиты уязвимых арендаторов.

Специальная норма имеет приоритет.

Сводка судебной практики

Суды Квебека установили:

1. **1959.1 защищает от любого принудительного перемещения, независимо от мотива.**
 2. **Переселение без согласия = выселение.**
 3. **1959.1 имеет приоритет над 1990, как специальная норма.**
 4. **Бремя доказательства несоответствия критериям лежит на арендодателе.**
 5. **Даже государственные и социальные арендодатели не могут обходить 1959.1.**
-

Чёткий вывод

- Суды применяют статью 1959.1 строго и последовательно.
- Арендодатель не может переселить защищённого арендатора, даже ссылаясь на статью 1990.
- Любая попытка перемещения считается запрещённым выселением.