



FHCQ

FÉDÉRATION DE L'HABITATION
COOPÉRATIVE DU QUÉBEC

Gestion du logement en cas de décès



Gouvernance

Plan de la formation

- Axe 1: Cadre locataire/locateur
 - Cadre légal
 - Procédures de résiliation et de non-reconduction
 - Logements subventionnés (PSL)
 - Biens personnels

[courte pause]

- Axe 2: Impacts sur la gouvernance de la coopérative
 - Statut de membre et parts sociales
 - Conséquences sur les comités et sur le fonctionnement
 - Aspects financiers et assurances

[courte pause]

- Axe 3: Dimension humaine et volet voisinage
 - Communication et sensibilisation
 - Soutien psychosocial
 - Cohésion communautaire
- Conclusion et distribution de documents



Objectifs de la formation

- Comprendre les obligations légales et administratives en cas de décès d'un·e locataire
- En mesurer l'impact sur la coopérative (gouvernance, finances, fonctionnement)
- Aborder la dimension humaine et sociale



Axe 1

Cadre locateur / locataire



Cadre légal

- Le Code civil du Québec (CCQ)
- Le Tribunal administratif du logement (TAL)
- La Loi sur les coopératives
- Société de l'habitation du Québec (SHQ)



Procédures de résiliation, de reconduction ou de non-reconduction du bail

Le décès ne signifie pas automatiquement la fin du bail, il y a des procédures à suivre.

- A. **Aucune autre personne ne vivait dans le logement avec le·la locataire**
 - 1. Résiliation du bail par l'héritier·e / la personne liquidatrice de la succession
 - 2. Résiliation du bail au TAL (pas de liquidateur·ice)
 - 3. Non-reconduction du bail par la coopérative

- B. **Une autre personne (conjoint·e, parent, enfant) vivait dans le logement avec le·la locataire**
 - 1. Droit du maintien dans les lieux
 - 2. Cas particulier: logement subventionné

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/etre-locataire/le-deces-du-locataire>



Cadre légal: Qu'est-ce qu'un·e liquidateur·ice?

- « Le **liquidateur** est la personne chargée de la liquidation de la succession. Il doit s'assurer de gérer les biens de la succession dans l'intérêt des héritiers. Pour y arriver, il lui faut suivre un certain nombre d'étapes. Pour de plus amples informations sur le sujet, nous vous invitons à consulter le site web de **Gouvernement du Québec**. »
- <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/deces/que-faire/liquider-succession>

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/etre-locataire/le-deces-du-locataire>



A1: Résiliation du bail par la·le liquidateur·ice

- Modèle d'avis de décès disponible sur le site du TAL et transmis à la fin de la formation
- Dans les 6 mois après le décès, le·la liquidateur·ice donne un avis à la coopérative pour la résiliation
- L'avis de résiliation est de deux mois
 - Si l'avis est transmis le 15 janvier, la résiliation est effective le 15 mars
- Le·la liquidateur·ice est tenu·e de payer le loyer jusqu'à la résiliation
 - Prix au prorata si le mois est en cours
 - Ne paie que pour les services reçus avant le décès
- La coopérative peut prendre une entente avec le·la liquidateur·ice pour résilier le bail avant 2 mois (en cas de relocation par exemple)



A2: Résiliation du bail par le TAL

- Si aucun·e liquidateur·ice ou héritier·e ne se manifeste
- La dette de loyer justifie qu'on dépose une demande au Tribunal administratif du logement (TAL) pour une résiliation de bail
 - La demande est faite à l'encontre de la succession du·de la locataire décédé·e et notifiée au logement par huissier de justice
 - Le retard de paiement doit être de plus de 3 semaines pour faire la demande
- Une fois le jugement du TAL obtenu, il faut faire exécuter la décision par un·e huissier·e de justice pour faire libérer le logement des biens



A3: Non-reconduction du bail par la coopérative

- Si aucun·e liquidateur·ice ou héritier·e ne demande une résiliation ni ne récupère le bail dans les 6 mois après le décès
- Si le loyer est payé (donc pas de retard à déclarer au TAL)
- La coopérative peut envoyer un avis à la personne liquidatrice pour prévenir qu'au bout des 6 mois, si la coopérative n'a pas de nouvelle, elle ne reconduira pas le bail
- Il faut le faire dans les mêmes délais que pour une modification de bail: entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
 - Il faut le faire à la première reconduction suivant le décès du·de la locataire
 - La date de fin du bail est déterminée par le premier avis envoyé: non-reconduction (locateur) ou de résiliation (liquidateur·ice)
- Contestation de la non-reconduction possible par l'héritier·e/liquidateur·e un mois après la réception de l'avis



B1: Une autre personne (conjoint·e, parent, enfant, simple occupant·e) vivait dans le logement avec le·la locataire

- Droit au maintien dans les lieux
 - Seule exception: si le·la locataire défunt·e avait donné un avis de résiliation du bail avant son décès
- Elle devient la nouvelle personne locataire
 - Si elle continue d'occuper le logement
 - Doit avertir la coopérative dans les 2 mois suivants le décès
 - La succession n'a aucun droit sur le logement
 - Sinon, le·la liquidateur·ice peut résilier le bail auprès de la coopérative avec un avis d'un mois
- On ne peut pas refuser que l'occupant·e du logement devienne locataire
- Doit payer le loyer au prorata si le mois est en cours



B2: Logement à prix modique / subvention d'aide au loyer

- L'occupant·e qui souhaite rester dans le logement et devenir locataire doit satisfaire aux conditions d'attributions prévues au règlement
 - Réévaluation du droit au logement (nouveau foyer, revenus)
- Sinon la coopérative peut résilier le bail en donnant un avis de trois mois
 - L'occupant·e peut s'opposer en prouvant son admissibilité à la subvention
- La coopérative doit informer l'organisme subventionnaire (OMH, SCHL) du changement de situation



Biens personnels et libération du logement

- Dans le cas d'une résiliation ou d'une non-reconduction du bail
- Propriétés de la succession si les héritier·es l'ont acceptée
- Obligation de libérer le logement
- Avis à transmettre à la succession
- Délai de 90 jours



Axe 2

Impact sur la gouvernance de la
coopérative



Statut de membre et parts sociales

- Loi sur les coopératives art. 38.2-38.3-39
- Le décès d'un·e membre entraîne automatiquement la fin de son adhésion à la coopérative
- Les parts sociales sont nominatives; pas de droit associatif aux héritier·es ou à la personne cohabitante
 - NB: le loyer à payer après le décès est donc le loyer au bail, sans le rabais membre
- Remboursement des parts sociales aux héritier·es VS retenue de créance
- La succession doit faire la demande du remboursement des parts sociales, conformément aux statuts et règlements internes
 - Le CA délibère pour traiter la demande de remboursement



Conséquences sur le comité et le fonctionnement

- Perte de compétences et impact sur le quorum
- Plan de relève au sein du CA et des comités (entraide, formation croisée)
- Prévoir un règlement pour un protocole
 - Préciser le rôle des héritier·es
 - Dispositions en cas de décès d'un·e dirigeant·e
 - Prévoir la passation des responsabilités
 - Résumer les droits post-décès (fin d'adhésion, perte des privilèges comme le rabais membre, etc.)
- Mise à jour du registre des membres et suivi des parts sociales



Aspects financiers et assurances

- Ajustement du budget
 - Loyers perçus pendant les périodes de préavis, en attendant la résolution ou la reconduction du bail
 - Coûts de nettoyage
- Clarifier la couverture d'assurance de la coopérative VS les effets personnels du/de la locataire
- Règlement des dettes locatives (loyer, réparations) et compensation sur les parts sociales
 - Au besoin, aller chercher un jugement au TAL pour une preuve de créance pour des réparations
- Documentation légale



Axe 3

Dimension humaine et volet voisinage



Communication et sensibilisation

- Rôle du CA pour informer les voisin·es et résident·es de la coopérative
 - Dans le respect de la vie privée, avec sobriété et délicatesse
- Mettre en place un protocole d'urgence dans les règlements
 - Contacts d'alertes
 - Services 911
- Prévoir un point de contact pour soutenir les cohabitant·es et voisin·es



Soutien psychosocial

- Repérer le stress et le deuil chez les cohabitant·es et les voisin·es
- Ressources externes: centre de soutien, lignes d'écoute, accompagnement professionnel
- Ateliers ou groupes de parole au sein de la coopérative
- Participation du Comité Bon voisinage et formation



- Organiser un moment de reconnaissance ou de soutien
 - Carte collective
 - Petit rassemblement
- Mettre à jour le guide d'accueil des nouveaux·elles membres pour inclure les protocoles
 - Protocole d'urgence
 - Protocole de gestion après le décès d'un·e locataire
- Réflexion collective sur comment améliorer les procédures et renforcer la solidarité



Documents transmis

- Modèle d'avis de décès TAL
- PDF du PowerPoint
- Aide-mémoire des procédures



Merci!

Questions?

conseils@fhcq.coop

514-843-6929, poste 1227

