

MISE EN GARDE

Le Barreau de Montréal organise de nombreuses activités et conférences à l'intention de ses membres.

Certains conférenciers acceptent gracieusement que le Barreau de Montréal publie leurs textes et présentation sur son site Internet au bénéfice de l'ensemble des avocats. Ces textes et documents reflètent l'état du droit au moment de leur présentation et ils ne font l'objet d'aucune mise à jour, sauf indication contraire.

Ils ne dispensent pas les avocats qui s'y réfèrent de la lecture de la législation en vigueur.

La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise

26 octobre 2012

M^e Serge Laflamme
Laflamme, Nadeau, avocats

Historique

1969 à 1973 : Aucune restriction.

1973 à 1975 : Autorisation requise de l'administrateur des loyers pour convertir (*Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*).

1975 à 1979 : Moratoire interdisant la conversion sur l'ensemble du Québec (ne vise pas les immeubles à logements vacants).

Historique (2)

1979 à 1987 : Adoption en 1979 de la *Loi sur la Régie du logement* (L.Q. 1979 c. 48).

- Le droit du locataire au maintien dans les lieux loués est la pierre angulaire de la réforme.
- **En principe** : Conversion permise avec l'autorisation de la Régie du logement même pour les immeubles à logements vacants.
- **En pratique** : Le moratoire est maintenu. La Régie du logement ne peut accorder de permission avant que le Gouvernement du Québec n'adopte les règlements à cet effet, lesquels ne seront jamais adoptés.

1987 à 2012 : Levée du moratoire en 1987.

- Création d'un double régime pour permettre la conversion en copropriété divise d'un immeuble locatif selon la ville ou la municipalité où est situé l'immeuble.
- Multiplication des recours.

La copropriété par indivision

- Alternative à la copropriété divise ou moyen d'y accéder ?
- Les aspects positifs et négatifs.
- Un phénomène marginal à cause des lois adoptées depuis 1979 pour restreindre le droit à la reprise d'un logement par le propriétaire.

La copropriété par actions

- Alternative à la copropriété divise ou moyen d'y accéder?
- Les aspects positifs et négatifs.

La conversion en copropriété
divise d'un immeuble locatif:
juridiction et processus

La juridiction

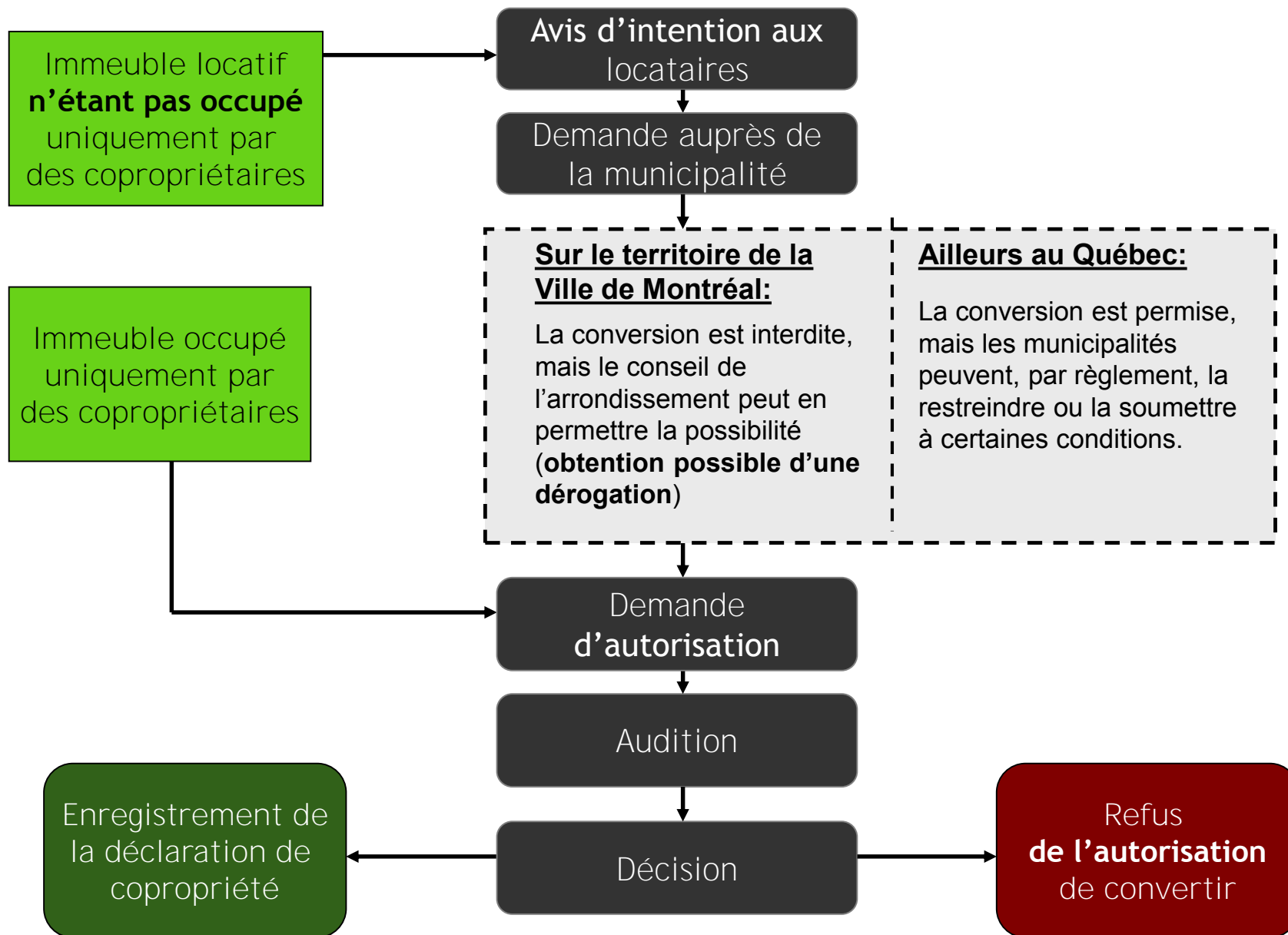
- Juridiction de la Régie du logement: les articles 51 à 55 de la *Loi sur la Régie du logement*.
- Délégation de juridiction aux villes, municipalités et aux arrondissements de la Ville de Montréal: adoption de règlements.

Les cas d'exception

- Pour tout le territoire du Québec la conversion est permise si tous les logements d'un immeuble sont occupés par des propriétaires indivis (article 51 paragraphe 3 de la Loi).
- Pour tout le territoire du Québec la conversion est interdite si l'immeuble est la copropriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société municipale d'habitation et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation (article 51 paragraphe 2 de la Loi).

Le processus de conversion en copropriété divise

Le processus de conversion



Étude des articles 51 et suivants de la Loi

- Instauration d'un double régime et de recours distincts selon la ville, la municipalité ou l'arrondissement où est situé l'immeuble locatif à convertir.

Dans l'agglomération de la Ville de Montréal

- Dans l'agglomération de la Ville de Montréal, la conversion est interdite sauf dérogation accordée par l'arrondissement où est situé l'immeuble locatif, si tel arrondissement a adopté un règlement permettant la dérogation (art. 51 paragraphe 3 de la Loi)
- **Si la dérogation est accordée il faut par la suite faire une demande à la Régie du logement conformément aux articles 51 et suivants de la Loi.**

Dans l'agglomération de la Ville de Montréal

- Avant la *Loi sur les fusions municipales*, la Ville de Montréal a adopté un règlement (en 1993) permettant d'accorder une dérogation afin de permettre la conversion en copropriété divise d'un immeuble locatif situé sur son territoire.
- Toutefois, pour qu'une dérogation soit accordée, le taux de vacance devait être inférieur à 3%.
- Or, depuis le 1^{er} avril 2001, il y a gel des demandes de dérogation parce que la Ville a décrété que le taux de vacance sur son territoire était inférieur à 3%.

Dans l'agglomération de la Ville de Montréal

- Il semble qu'il existe une certaine confusion à la Ville de Montréal et dans les arrondissements puisque plusieurs arrondissements adoptent des règlements pour restreindre la conversion en se référant au règlement adopté par la Ville de Montréal en 1993 (R.R.V.M. c. C-11).
- Par contre, la Loi prévoit clairement que les arrondissements ont juridiction pour établir des dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble locatif en copropriété divise (art. 51 paragraphe 3 de la Loi)

Dans l'agglomération de la Ville de Montréal

- À titre d'exemple, l'arrondissement **Plateau Mont-Royal** a adopté un règlement qui stipule que le règlement (R.R.V.M. c. C-11) ne s'applique pas sur le territoire du Plateau Mont-Royal.
- En d'autres termes, la conversion est interdite à cet endroit sauf pour les exceptions prévues à l'article 51 de la Loi, tel le cas d'un immeuble où tous les propriétaires indivis seraient des propriétaires occupants.

Dans l'agglomération de la Ville de Montréal

- L'arrondissement **Côte des Neiges Notre-Dame de Grâce** a adopté un règlement pour permettre une dérogation seulement dans les cas de duplex où l'un des deux logements est occupé par le propriétaire et dans le cas d'un immeuble résidentiel vacant depuis le 28 janvier 2000.

En dehors du territoire de la Ville de Montréal

- La conversion est permise avec l'autorisation de la Régie du logement, sous réserve des restrictions ou prohibitions que les municipalités peuvent adopter par règlements (articles 51 paragraphe 3 et 54.13 de la Loi)

En dehors du territoire de la Ville de Montréal: exemples

- **Québec:** La Ville de Québec a adopté une telle réglementation en 2003 pour soumettre la conversion à l'autorisation du conseil tel que prévu à l'article 54.13 de la Loi. Le règlement a été remplacé en 2011 par un nouveau règlement où le taux de vacance doit être inférieur à 2% pour que la conversion d'un immeuble à logements puisse se réaliser.
- **Laval:** La Ville de Laval a fait de même en février 2004 et d'autres municipalités du Québec ont également adopté des règlements similaires.

En dehors du territoire de la Ville de Montréal

- Si on veut convertir en copropriété un immeuble locatif situé à l'extérieur du territoire de la Ville de Montréal, il est donc important de vérifier l'état de la réglementation sur le territoire de la ville, municipalité ou arrondissement concerné.

Demande d'autorisation auprès des villes, municipalités ou arrondissements

- L'avis d'intention (article 52 de Loi)
- Demande d'autorisation auprès de la ville, municipalité ou arrondissement conformément au règlement en vigueur ou demande auprès de la municipalité pour l'émission d'un certificat attestant que le projet de conversion ne contrevient pas à la réglementation ou attestant l'absence de réglementation.
- Étude par la ville ou municipalité ou arrondissement (exemples : Directeur du service de l'urbanisme à la Ville de Laval, Directeur du service de l'aménagement du territoire à Québec.)

Demande d'autorisation auprès des villes, municipalités ou arrondissements (suite)

- **Publication d'un avis dans les journaux** locaux de la date et heure ou le conseil exécutif étudiera la demande (art. 54.14 paragraphe 3 de la Loi)
- **Décision** du conseil de la ville, municipalité ou arrondissement autorisant ou refusant la demande (art. 51.14 de la Loi).

Demande d'autorisation auprès de la Régie du logement

- **Avis d'intention** (article 52 de la Loi) sauf si déjà fait dans le cas de la demande faite auprès d'une ville, municipalité ou arrondissement.
- **Dépôt de la demande d'autorisation** accompagnée de l'autorisation de la ville, municipalité ou arrondissement ou certificat de conformité le cas échéant, et paiement des droits requis (168.00 \$ par logement jusqu'au 31 octobre 2012).
- À noter que la demande doit être faite dans les 6 mois de l'avis d'intention ou de l'autorisation de la ville, municipalité ou arrondissement (art. 54.1 de la Loi)

Demande d'autorisation auprès de la Régie du logement (suite)

- **Audition devant la Régie du logement** où tous les locataires sont convoqués.
- Si l'autorisation est accordée, la déclaration de copropriété doit être publiée dans un délai d'un an, sinon ladite autorisation devient automatiquement nulle (art. 54.4 de la Loi).
- Avant le début des ventes, **production d'un rapport d'expert** et de la circulaire prévus à l'article 54.6 de la Loi.

Demande d'autorisation auprès de la Régie du logement (suite)

- **Droit de premier refus** du locataire en cas de vente de l'appartement qu'il occupe. Délai d'un mois pour exercer son droit de premier refus (art. 54.7 de la Loi).
- À noter que tous les locataires ont **droit au maintien dans les lieux** nonobstant la vente de leur logement si le bail est intervenu avant la date de l'autorisation de la Régie. Donc, aucune reprise du logement ne peut être exercée dans le cas d'un immeuble converti à l'encontre d'un locataire dont le bail est intervenu avant la décision de la Régie du logement (art. 54 de la Loi).
- Cependant, si une personne est devenue locataire en vertu d'une cession de bail intervenue après l'avis d'intention prévu à l'article 52 de la Loi, il pourra être évincé suite à un avis de reprise de possession (art. 54 de la Loi).

Conclusion

- La conversion en copropriété divise: un phénomène marginal.
- Facilitation de l'accès à la propriété ?
- Propositions de politiques et de réformes.