Commission de l'aménagement du territoire
Déposé le : 2015-09-17
No : CAT-074
Secrétaire : Maxime Laurent
ANNEXE 1

Québec

Gouvernement du Québec
Le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire
Le ministre responsable de la région de la Montérégie
Le député de Châteauguay

Québec, le 23 avril 2015

Madame Carole Poirier
Députée d'Hochelaga-Maisonneuve
2065, avenue Jeanne-d'Arc Bureau 102
Montréal (Québec) H1W 3Z4

Madame la Députée,

La présente fait suite à votre lettre du 6 février dernier, dans laquelle vous proposez de soumettre la conversion indivise des immeubles à logements aux règles qui régissent déjà la conversion en copropriété divise.

Il n'y a pas de doute que la préservation du parc de logements locatifs mérite une attention particulière. Cela est particulièrement vrai dans la région métropolitaine, pour des raisons qui se conçoivent aisément.

Tel que vous l'évoquez vous-même, la *Loi sur la Régie du logement* contient actuellement des dispositions destinées spécifiquement à l'atteinte de cet objectif. Ainsi, toute personne qui entend démolir un logement, aliéner un logement situé dans un ensemble immobilier ou convertir un immeuble à logements en copropriété divise doit se soumettre aux exigences de la section II de la Loi, et demander une autorisation préalable à la Régie du logement.

Cela dit, soumettre le régime de propriété indivise aux règles de la conversion des immeubles à logements en copropriétés divises ne permettrait pas de mieux préserver le parc de logements locatifs ni de mieux protéger les locataires du Québec.

D'abord, lorsqu'un immeuble est détenu en copropriété indivise, cela signifie simplement que plus d'une personne en est propriétaire. L'indivision n'exige aucune formalité particulière ni « déclaration de copropriété » au bureau de la publicité des droits, contrairement à ce qui prévaut pour la copropriété divise.

...2

Québec
Aile Chauveau, 4e étage
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3
Téléphone : 418 691-2050
Télécopieur : 418 643-1795
Courriel : ministre@mamrot.gouv.qc.ca
www.mamrot.gouv.qc.ca

Montréal
800, rue du Square-Victoria
C. P. 83, succ. Tour-de-la-Bourse
Montréal (Québec) H4Z 1B7
Téléphone : 514 873-2622
Télécopieur : 514 873-2620

Circonscription
Bureau 98
233, boulevard Saint-Jean-Baptiste
Châteauguay (Québec) J6K 3C3
Téléphone : 450 699-4136
Télécopieur : 450 699-9056

Ainsi, dès qu'un propriétaire unique vend un immeuble (ex. une maison) à plus d'une personne (ex. un couple avec enfants), cet immeuble devient *de facto* indivis. Nul acte de « conversion » n'est requis.

De plus, en application du principe général qui veut que nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision (art. 1030 C.c.Q.), le partage de l'immeuble peut toujours être provoqué par l'un des indivisaires. Il ne faut toutefois pas confondre le partage du bien indivis avec la conversion en copropriété divise.

Il n'existe donc pas, du point de vue juridique, la « conversion indivise » d'immeubles à logements. Autrement dit, un immeuble n'est jamais « converti » en copropriété indivise, au sens où on l'entend pour la copropriété divise.

Par ailleurs, le fait qu'un immeuble comportant des logements locatifs appartienne à des indivisaires n'a pas véritablement d'impacts négatifs sur la disponibilité locative des logements qui s'y trouvent. Au contraire, la loi prévoit actuellement certaines mesures de protection pour les locataires de logements situés dans des immeubles détenus en indivision.

Enfin, soumettre le régime de la copropriété indivise aux multiples restrictions et formalités imposées pour la conversion en copropriété divise compliquerait l'accès à la propriété pour les familles du Québec. Cela est d'autant plus vrai sur l'île de Montréal, où le coût d'acquisition des propriétés est généralement plus élevé qu'ailleurs au Québec.

Il n'apparaît donc pas judicieux de soumettre toute acquisition d'un immeuble comportant ou ayant comporté au moins un logement lors des 10 dernières années à de nouvelles formalités, et ce, dès que plus d'une personne s'en portent acquéreurs.

Par ailleurs, il convient de souligner que la conversion de logements en copropriété divise et la construction de condos neufs ne conduisent pas nécessairement à une baisse du stock de logements locatifs. En effet, il est fréquent que les unités soient mises en location, surtout dans les quartiers à forte densité urbaine comme, par exemple, le quartier Griffintown à Montréal.

En somme, pour toutes ces raisons, je considère qu'il ne serait pas approprié de soumettre le régime de la copropriété indivise des immeubles aux règles qui régissent déjà la conversion en copropriété divise.

Je vous prie d'agréer, Madame la Députée, mes salutations distinguées.

Le ministre,

PIERRE MOREAU