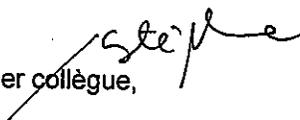


Gouvernement du Québec
Le ministre des Transports
Le ministre des Affaires municipales,
des Régions et de l'Occupation du Territoire
Le député de Jonquière

Québec, le 26 novembre 2013

Monsieur Stéphane Bédard
Leader parlementaire du gouvernement
Édifice Pamphile-Le May
1^{er} étage, bureau 1.39
1035, rue des Parlementaires
Québec (Québec) G1A 1A4


Cher collègue,

J'ai pris connaissance de la question inscrite au *Feuilleton* de l'Assemblée nationale le 5 novembre 2013 par le député de Granby, monsieur François Bonnardel. La présente vise à apporter des éléments de réponse à la question sur la reprise d'un logement. Plus spécifiquement, M. Bonnardel souhaite savoir ce qui empêche deux membres d'une famille (ex. frère et sœur) qui sont copropriétaires d'un immeuble de reprendre un logement pour l'usage personnel de l'un d'entre eux. Il constate qu'actuellement, la reprise d'un logement ne peut être exercée, dans le cas d'un propriétaire d'une part indivise, que s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que ce dernier est son conjoint.

D'entrée de jeu, reprenons certains concepts qui encadrent la reprise du logement. Le droit au maintien dans les lieux est une pierre angulaire en matière de location résidentielle. Ce principe se trouve à l'article 1936 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) :

1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.

Bien que le droit au maintien dans les lieux puisse constituer une limitation au droit de propriété, l'objectif est avant tout une mesure de protection du locataire.

C'est dans ce cadre que le *Code civil du Québec* prévoit des dispositions pouvant faire échec à ce principe, tel que la reprise du logement et l'éviction. Toutefois, étant donné l'importance du maintien dans les lieux, la reprise de logement est rigoureusement encadrée.

Les articles 1957 et 1958 C.c.Q. qui sont d'ordre public prévoient :

1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

Ministère des Transports
29^e étage
700, boul. René-Lévesque Est
Québec (Québec) G1R 5H1
Téléphone : 418 643-6980
Télécopieur : 418 643-2033
ministre@mtq.gouv.qc.ca

Ministère des Affaires municipales,
des Régions et de l'Occupation du
territoire
Aile Chauveau, 4^e étage
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3
Téléphone : 418 691-2050
Télécopieur : 418 643-1795
ministre@mamrot.gouv.qc.ca

Circonscription
Rez-de-chaussée
2240, rue Montpetit
Jonquière (Québec) G7X 6A3
Téléphone : 418 547-0666
Télécopieur : 418 547-1166

1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.

En regard de la question du député, rappelons qu'en 1975 un moratoire sur les conversions en copropriété avait été imposé. C'est en 1987 que ce moratoire prend fin et que le projet de *Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil*¹ « restreint la reprise de possession d'un logement par le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble quel que soit le nombre de logements qu'il comporte ».

Ce projet de loi avait « pour objet de modifier la Loi sur la Régie du logement et le Code civil pour prévoir les cas où la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisée est interdite et ceux où elle peut être autorisée. Il prévoit également des mesures pour protéger les locataires contre le harcèlement, la reprise de possession et l'évacuation non justifiée du logement lors de travaux.»²

En 1987, le législateur interdit pratiquement toute reprise d'un logement dans un immeuble de logements locatifs ayant été converti en copropriété divisée ou devant l'être³. En effet, lors de la levée du moratoire en 1987, il y avait lieu de croire qu'un des effets possibles serait une augmentation des demandes de reprise de logement à la suite des conversions, entraînant ainsi une diminution du stock de logements locatifs. Il apparaît raisonnable de penser qu'une limitation au droit à la reprise dont découle certaines conversions en copropriété s'imposait. Ainsi, lorsqu'il y a des copropriétaires indivis on interdit la reprise d'un logement, sauf lorsqu'ils sont deux et qu'ils sont conjoints, et ce, pour tenir compte des familles qui feraient l'acquisition d'une propriété dans de telles conditions.

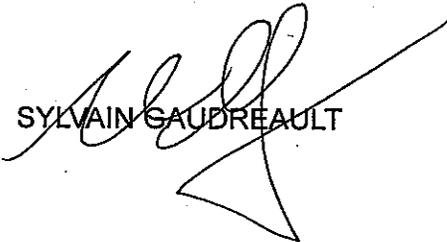
En fait, l'article 1958 C.c.Q. s'inscrit dans une foulée de mesures que le législateur a prises pour empêcher ou limiter les effets négatifs de la conversion en copropriété sur le parc de logements locatifs. En ce qui concerne la copropriété indivise, le législateur, dans le cadre de la reprise d'un logement, a ajouté deux conditions, soit :

- le nombre de copropriétaires qui est limité à deux personnes ;
- les copropriétaires doivent être conjoints.

Le législateur a cherché à limiter les répercussions de la conversion d'immeubles comportant des logements, incluant la copropriété indivise, sur le parc de logements locatifs, puisqu'un seul logement par immeuble pourrait faire l'objet d'une reprise de possession.

En conclusion, il semble que la volonté du législateur a été de protéger à la fois le parc de logements locatifs et les conjoints ainsi que des membres de leur famille, et ce, dans un contexte où l'interprétation restrictive prévaut en matière de reprise d'un logement.

Je vous prie de recevoir, cher collègue, l'expression de mes sentiments distingués.



SYLVAIN GAUDREULT

¹Projet de loi 87 devenu L.Q. 1987, chapitre 77.

²Ibid

³Art. 51 et s. de la *Loi sur la Régie du logement*