

CONVERSION D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

La conversion des immeubles locatifs est encadrée par la Loi sur la Régie du logement du Québec. En vertu de cette loi qui impose un moratoire, les propriétaires qui veulent convertir leur immeuble locatif en copropriété divise doivent obtenir une dérogation municipale. Depuis 2002, la dérogation à l'interdiction de convertir en copropriété divise doit, au préalable, être autorisée par l'arrondissement.

- Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise (CA28 0022) est applicable à l'égard du territoire de l'arrondissement.
- En vertu de ce règlement, la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise est interdite sur le territoire de l'arrondissement, sauf si une dérogation est accordée conformément au règlement.
- Un propriétaire qui obtient une dérogation municipale du conseil d'arrondissement peut ensuite poursuivre ses démarches auprès de la Régie du logement du Québec qui, seule, peut accorder l'autorisation de convertir.
- Il est recommandé aux résidents de l'arrondissement qui désirent de plus amples renseignements sur le processus de conversion d'immeuble en copropriété divise (condo) de communiquer avec un notaire ou un avocat.

Cas où tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis

La Loi sur la Régie du logement du Québec stipule que l'interdiction ne s'applique pas à l'immeuble dont tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis. Les propriétaires peuvent s'adresser directement à la Régie du logement sans la dérogation de la municipalité.

Avis d'intention (Régie du logement du Québec)

Le propriétaire d'un immeuble qui projette de le convertir en copropriété divise doit, avant d'entreprendre des démarches en ce sens auprès de la municipalité ou de la Régie et avant de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel ou d'y faire effectuer des relevés, expertises ou autres activités préparatoires à la conversion

- donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention (document disponible auprès de la Régie du logement);
- transmettre une copie à la Régie du logement.

Demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise (arrondissement)

Si l'immeuble est admissible à une dérogation en vertu du règlement d'arrondissement, une demande de dérogation peut être déposée par le propriétaire à la Division de l'urbanisme, permis et inspection de l'arrondissement. Cette demande s'effectue au moyen du formulaire fourni par l'arrondissement

qui doit être dûment complété, signé, et accompagné des éléments suivants :

- droits exigibles libellés à l'ordre de la «Ville de Montréal»;
- un récépissé émis par la Régie attestant la date de réception de la copie de l'avis d'intention prévu à l'article 52 de la loi sur la Régie du logement;
- une copie de l'avis d'intention donné à tous les locataires conformément à l'article 52 de la loi sur la Régie du logement;
- une copie de tous les baux en vigueur dans l'immeuble visé par la demande;
- des photographies claires et récentes de l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure et permettant de bien identifier la dérogation demandée.

Toute demande ne réunissant pas les conditions stipulées sera retournée à son auteur.

Admissibilité

Être propriétaire ou mandataire autorisé du propriétaire d'un immeuble résidentiel locatif situé dans un secteur de l'arrondissement désigné dans la carte jointe au Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise (CA28 0022).



Critères d'évaluation de la demande

Une demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise ne peut être accordée que si le conseil est convaincu de son opportunité, compte tenu :

- 1° du taux d'inoccupation des logements locatifs;
- 2° de la disponibilité de logements comparables;
- 3° des besoins en logement de certaines catégories de personnes;
- 4° des caractéristiques physiques de l'immeuble;
- 5° du fait que l'immeuble ait été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation.

Dérogation obtenue

Dans le cas où le propriétaire a obtenu une dérogation du conseil d'arrondissement, il peut ensuite poursuivre ses démarches auprès de la Régie du logement du Québec, seule instance pouvant accorder l'autorisation de convertir.

Information complémentaire

Définitions

- Copropriété divise : immeuble comportant des parties appartenant exclusivement aux propriétaires alors que d'autres parties leur appartiennent en commun.
- Dérogation : modifications aux dispositions d'une loi.
- Immeuble locatif : est considéré comme un immeuble locatif tout immeuble comportant ou ayant comporté, au cours des dix dernières années, au moins un logement loué ou offert en location.
- Moratoire : décision légale qui suspend provisoirement les effets de certaines obligations légales.

Protection des locataires

- La conversion en copropriété ne menace pas le droit au maintien dans les lieux des locataires.
- Les locataires conservent le droit de demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils le désirent tant qu'ils respectent leurs obligations.
- Ce droit est même renforcé, car la reprise du logement n'est plus possible (sauf de rares exceptions).
- En cas de reprise illégale, de harcèlement ou de non-respect des formalités prévues pour la conversion, la loi prévoit des recours.

Le processus, en résumé

À compter de l'avis d'intention :

- Dès qu'un avis d'intention de convertir est envoyé, le propriétaire d'un logement ne peut plus le reprendre pour l'occuper lui-même ou y loger des parents, sauf s'il y a eu cession du bail après l'avis ou qu'il s'agit d'un nouveau locataire depuis que l'autorisation de convertir a été accordée par la Régie du logement du Québec.
- Dès l'avis et jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires soit formée en majorité de propriétaires occupants, les travaux dans l'immeuble doivent être autorisés par la Régie qui considère leur utilité immédiate pour le locataire et peut imposer des conditions justes et raisonnables.

Accès au dossier de demande de dérogation du propriétaire

L'information contenue dans le dossier présenté par le propriétaire est de caractère nominatif (nom des locataires) et de nature confidentielle. Un citoyen qui voudrait y avoir accès

Pour plus de renseignements, communiquez avec l'arrondissement ou visitez le site de l'arrondissement
[http : //ville.montreal.qc.ca/ibsg](http://ville.montreal.qc.ca/ibsg)

Suivre les indications suivantes : onglet « Services aux citoyens », section : « Permis et réglementations », sous-section : « Permis et autorisations ».

MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

doit faire une demande au greffier de l'arrondissement qui prendra une décision selon les dispositions de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels

Demande d'autorisation à la Régie du logement du Québec

Lorsqu'elle accorde l'autorisation de convertir, la Régie identifie les locataires protégés contre la reprise de leur logement.

Offre de vente

- Le locataire détient la priorité d'achat de son logement;
- Le locataire dispose d'un mois pour accepter ou refuser l'offre de vente. S'il n'y répond pas, on considère qu'il a refusé l'offre de son propriétaire.

Pour en savoir plus

Pour plus d'information, consulter le site Internet de la Régie du logement du Québec : rdl.gouv.qc.ca.

Tarifs 2016

Pour l'étude d'une demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété devise, il sera perçu :

- frais d'étude : 250 \$
- frais de publication : 300 \$ (avis public dans les journaux)

Remboursement

Les frais ne sont pas remboursables. Que la demande soit acceptée ou refusée par le conseil d'arrondissement, la dépense en frais d'étude et de publication est la même. Cependant, le remboursement des frais d'avis public peut être effectué si celui-ci n'a pas été publié dans les journaux.

Cadre légal

Réglementation d'arrondissement

- Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise (CA28 0022)
- Règlement sur les tarifs (exercice financier 2016) (CA28 0045)

Réglementation provinciale

- Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1)
- Loi sur la Régie du logement du Québec (RLRQ, chapitre R-8.1, articles 51 à 54)

Division urbanisme, permis et inspections
406, montée de l'Église
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

Heures d'accueil :

Sur place du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 45 et : le vendredi de 8 h à 12 h

Pour obtenir un permis, il est préférable de **prendre un rendez-vous** en nous contactant au 514-620-6607 ou par courriel : ibsg.permisurbanisme@ville.montreal.qc.ca)

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 45 et : le vendredi de 8 h à 12 h : (un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).