

# CONVERSION D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL LOCATIF EN COPROPRIÉTÉ DIVISE.

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES

COMPTOIR DES PERMIS ET DE L'INSPECTION

## VOUS SONGEZ À CONVERTIR UN IMMEUBLE LOCATIF EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ?

La conversion en copropriété divise des immeubles résidentiels locatifs est encadrée par la Loi sur la Régie du logement du Québec (L.R.Q. chapitre R-8.1). En vertu de cette loi, les propriétaires qui désirent convertir leur immeuble résidentiel locatif en copropriété divise doivent obtenir une dérogation de la municipalité. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, la dérogation à l'interdiction de convertir en copropriété divise relève des arrondissements.

En vertu du Règlement sur les conversions d'immeuble en copropriétés divise (numéro RCA08-30023) applicable à l'égard du territoire de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, la conversion d'un immeuble en copropriété divise est interdite sur le territoire sauf si une dérogation à cet effet est accordée conformément à ce règlement. Un propriétaire qui obtient une dérogation du conseil d'arrondissement peut poursuivre ses démarches auprès de la Régie du logement du Québec qui elle seule peut accorder l'autorisation de convertir.

Nous vous recommandons de contacter directement un notaire ou un avocat pour vous guider dans le processus de conversion de votre immeuble.

## QU'EST-CE QU'UN 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.

## Et si tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis?

L'article 51 de la Loi sur la Régie du logement 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.

## Quels sont les immeubles locatifs admissibles à une dérogation municipale?

Sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, une dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise peut être octroyée aux catégories d'immeubles suivantes :

*Catégorie 1* : Immeuble dont au moins la moitié des logements sont occupés par un ou des propriétaires.

*Catégorie 2* : Immeuble dont l'ensemble des logements est occupé par un usage autre que résidentiel.

*Catégorie 3* : Immeuble dont l'ensemble des logements est vacant depuis une période de plus de trois années.

## LA DEMANDE DE DÉROGATION

Si votre immeuble correspond à l'une des trois catégories d'immeubles précédemment mentionnées, vous pouvez déposer une demande de dérogation à la Direction du développement du territoire et des études techniques, Division des permis et inspections. Cette demande s'effectue au moyen du formulaire fourni par l'arrondissement qui doit être dûment complété, signé et accompagné des droits exigibles et des documents suivants :

Pour toutes les catégories d'immeubles précédemment mentionnées: une copie de tout acte établissant la propriété de l'immeuble visé par la demande et une déclaration indiquant le nom des occupants de l'immeuble, s'il y a lieu.

## Pour un immeuble de la catégorie 1 :

1. Une déclaration indiquant le nom des locataires de l'immeuble et leur adresse, avec une copie de leur bail.
2. Une copie de l'avis d'intention donné à chacun des locataires conformément à l'article 52 de la Loi sur la Régie du logement.
3. Un récépissé par la Régie du logement 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.

### Pour un immeuble de la catégorie 3 :

1. Une copie de tout document établissant la preuve que l'ensemble des logements de l'immeuble visé par la demande est vacant depuis une période de plus de trois années ainsi qu'une déclaration à cet effet.

S'il y a lieu, une demande de permis conforme devra être déposée pour les travaux planifiés à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble.

La demande doit être complétée et déposée dans les six mois de la date de réception par la Régie du logement de la copie de l'avis d'intention prévu à l'article 52 de la Loi sur la Régie du logement.

#### L'ÉTUDE DE LA DEMANDE

Dans les soixante (60) jours suivant la réception de la demande, le directeur la transmet au Comité consultatif d'urbanisme avec tous les documents pertinents à son analyse.

Dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit son avis. Pour ce faire, les membres du Comité consultatif d'urbanisme peuvent visiter l'immeuble et requérir des renseignements supplémentaires du demandeur.

L'avis du Comité consultatif d'urbanisme est transmis au conseil à titre de recommandation.

Au moins trente et un (31) jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise, le secrétaire d'arrondissement fait publier un avis dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité. Cet avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil d'arrondissement et la nature de la demande. Cet avis mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

Le conseil d'arrondissement examine la demande et accorde la dérogation s'il est convaincu de son opportunité, compte tenu notamment des critères suivants :

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 a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre des programmes municipaux d'aide à l'habitation
6. de la conformité de l'immeuble aux dispositions du Règlement de zonage de la municipalité
7. du fait qu'aucune augmentation du nombre de logements ne résulte de la conversion

Une copie vidimée de la résolution par laquelle le conseil d'arrondissement rend sa décision est transmise au demandeur. Une copie de cette résolution doit être également transmise à la Régie du logement.

#### LES DROITS EXIGIBLES

Au moment de déposer sa demande, le demandeur doit verser les droits exigibles suivants :

1. le tarif exigible pour l'étude de la demande de dérogation qui est prévu au Règlement sur les tarifs de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles en vigueur (incluant les frais de publication). Cette somme n'est pas remboursable.
2. le tarif exigible pour la dérogation qui est prévu au Règlement sur les tarifs de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles en vigueur.

#### LES MODALITÉS DE PAIEMENT

Chèque personnel ou mandat-poste à l'ordre de la Ville de Montréal, argent comptant, paiement direct (Interac), carte de crédit (Visa, Mastercard ou American express).

#### CADRE LÉGAL

Le Règlement sur les conversions d'immeuble en copropriété divise est le règlement applicable à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA08-30023).

#### DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Pour se procurer le formulaire intitulé « Demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise », déposez votre demande complétée.

#### COORDONNÉES

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE  
ET DES ÉTUDES TECHNIQUES  
DIVISION DES PERMIS ET DE L'INSPECTION  
12090, rue Notre-Dame Est  
Montréal (QC) H1B 2Z1

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : 514 868-4343  
TÉLÉCOPIEUR : 514 868-4340

#### HEURES D'ACCUEIL :

Sur place les lundi, mardi et jeudi de 9 h à 11 h 30 et de 13 h à 16 h, et le vendredi de 9 h à 11 h 30 (il est préférable de se présenter au moins 60 minutes avant la fermeture).

Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30  
(un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).

Les fiches Info-permis sont disponibles sur notre site Web :  
[ville.montreal.qc.ca/rdp-pat](http://ville.montreal.qc.ca/rdp-pat)