

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 17 janvier 2017

Résolution: CA17 22 0003

---

**Motion sur les conversions de logements locatifs en copropriétés**

Attendu que le droit des locataires au maintien dans les lieux est l'un des piliers de la législation québécoise en matière d'habitation depuis 1973 (article 1936 du Code civil du Québec);

Attendu que 68,5 % des ménages du Sud-Ouest sont locataires et que 32,7 % des personnes vivent avec un faible revenu après impôt (Statistiques 2011);

Attendu que la conversion de logements locatifs en copropriétés est un phénomène qui a pris de l'ampleur à Montréal et dans l'arrondissement du Sud-Ouest et que cela induit de fortes pressions sur de nombreuses personnes locataires;

Attendu qu'il existe trois types de copropriétés :

- Indivise : qui permet à plusieurs personnes d'exercer un droit de propriété sur un même bien sans séparation matérielle du bien ; chacun ne pouvant agir indépendamment des autres, et un seul compte de taxe étant émis pour tous les copropriétaires;
- Divise : qui implique une séparation matérielle de l'immeuble et un droit exclusif à chaque propriétaire d'user et de percevoir les fruits de la partie qui lui appartient ; un compte de taxe par copropriétaire étant émis;
- Une copropriété divise peut également être horizontale, c'est-à-dire que le lot sur lequel étant situé le bâtiment peut être subdivisé en plusieurs lots distincts auxquels sont associés des titres de propriété distincts;

Attendu que la Loi sur la Régie du logement interdit la conversion d'un logement locatif en copropriété divise dans l'agglomération de Montréal, à moins d'une résolution d'un conseil d'arrondissement permettant de déroger à cette interdiction selon le Règlement sur la conversion des immeubles en conversion divise de la Ville de Montréal;

Attendu qu'en plus de l'approbation du conseil d'arrondissement, la conversion en copropriété divise est assujettie à l'obtention préalable de la Régie du logement en vertu de la Loi sur la Régie du logement;

Attendu l'étude de mai 2013 de Louis Gaudreau, professeur à l'Université du Québec à Montréal, intitulée « Le développement immobilier et le droit au maintien dans les lieux des locataires, la législation québécoise en matière d'habitation et son application dans les grands centres urbains », qui a étudié, entre autres, les règlements sur la conversion en copropriété divise de chacun des arrondissements montréalais;

Attendu que l'offre de copropriétés divisées sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest a explosé dans les douze dernières années avec le boom immobilier;

Attendu que le Règlement sur la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées ne couvre pas la conversion en copropriétés indivises, qu'il n'existe pas d'interdiction sur la conversion en copropriétés indivises sur le territoire de l'agglomération et que les conseils d'arrondissement et/ou la Ville de Montréal n'ont pas de juridiction en ce qui concerne les conversions indivises;

Attendu que, bien que le Règlement sur la conversion des immeubles en copropriétés divisées stipule clairement que « le conseil statue sur toute demande de dérogation », une conversion divisée horizontale a été traitée dernièrement par le service des permis de l'arrondissement du Sud-Ouest en vertu du Règlement sur le lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest ;

Attendu que le Règlement sur le lotissement est décrit, selon le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, comme la « première étape dans le processus de développement d'un territoire avant que celui-ci ne soit construit », et donc que son application concerne d'abord et avant tout le redéveloppement de terrains vacants.

Il est proposé par Sophie Thiébaud

appuyé par Anne-Marie Sigouin

ET RÉSOLU :

Que l'arrondissement du Sud-Ouest :

- Abroge le Règlement sur la conversion des immeubles en copropriétés divisées sur l'ensemble de son territoire, retirant au conseil d'arrondissement le pouvoir d'accorder des dérogations à l'interdiction de convertir des logements locatifs en copropriétés divisées, et remettant ce pouvoir à la Régie du logement;
- Modifie son Règlement sur le lotissement afin que celui-ci ne soit plus utilisé pour permettre des conversions divisées horizontales;
- Collabore avec les comités logement de l'arrondissement afin de participer à un plan de communication, ceci dans l'objectif d'augmenter l'information aux ménages locataires sur leurs droits en termes de maintien dans les lieux.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10.09