

Vous songez à convertir un immeuble locatif en copropriété divisée?

La conversion en copropriété divisée d'un immeuble résidentiel locatif 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 divisée doivent obtenir une dérogation auprès de la municipalité.

Or, l'arrondissement du Sud-Ouest a abrogé, en date du 2 mai 2017 (RCA17 22005), le Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisée (R.R.V.M. c. C-11) et n'autorise plus ce type de conversion.

En vertu de ce dernier règlement, la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée est donc interdite sur tout le territoire et une dérogation à cet effet ne peut être accordée conformément à ce règlement.

Nous vous recommandons de vous adresser directement à 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 10 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.

Quelques définitions :

Copropriété

Le terme copropriété signifie que la propriété d'un immeuble est partagée par deux personnes ou plus.

Copropriété divisée

Une copropriété est divisée quand l'immeuble comporte des parties appartenant exclusivement à leurs propriétaires alors que d'autres parties leur appartiennent en commun.

Copropriété indivise

La copropriété indivise signifie que l'ensemble d'un immeuble appartient à tous les propriétaires et qu'aucune partie ne constitue une propriété exclusive de l'un ou l'autre.

Quels sont les immeubles locatifs admissibles à une dérogation municipale?

Sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, une dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divisée ne peut être octroyée. Seuls les immeubles dont tous les logements sont occupés à 100% par des copropriétaires indivis, les immeubles dont l'ensemble des logements sont occupés par un usage autre que résidentiel et les immeubles dont l'ensemble des logements est vacant depuis au moins 10 ans peuvent, par une opération cadastrale, obtenir l'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divisée. .

Autrement dit, afin de subdiviser un immeuble en copropriété divisée, une opération cadastrale est requise afin de définir les parties communes et les parties privatives de la propriété. A cette fin, une autorisation de la municipalité est requise.

Enfin, il est utile de souligner que l'autorisation de la part de la Régie du logement est préalable et nécessaire à la conversion d'une propriété

Coordonnées

Permis et inspections

Tél. : 311 Ext.Mtl. : 514 872-0311
permis-sud-ouest@ville.montreal.qc.ca

Arrondissement du Sud-Ouest
Direction de l'aménagement urbain
et du patrimoine

815, rue Bel-Air
Montréal (Québec) H4C 2K4

Tél : 311 Ext : 514 872-0311
Télec. : 514 872-1945

ville.montreal.qc.ca/sud-ouest