

Les logements locatifs dans Rosemont sont menacés !



Notre quartier est constitué à **70 %** de ménages locataires.

Pourtant, il y a de moins en **moins de construction de nouveaux logements locatifs et les mises en chantier sont presque exclusivement des immeubles en copropriétés divisées** (condos).

RÉSULTAT : MOINS IL Y A DE LOGEMENTS LOCATIFS DISPONIBLES, PLUS ILS SONT CHERS!

Augmentation drastique des loyers!

Avec un taux de logements vacants inférieur à 3 %, les loyers ont **augmenté de 177 \$ par mois** depuis 2001 au Québec, soit une hausse de 34 %! Et la situation est loin de vouloir s'améliorer, les **spéculateurs immobiliers*** usent de nouvelles tactiques pour s'emparer d'immeubles à logements pour les transformer en copropriétés, exploitant le manque de lois à leur avantage.

**EN D'AUTRES MOTS...*

Spéculateurs immobiliers: *Individus ou compagnies qui achètent un immeuble à logement dans le but de le revendre pour faire du profit.*

5 MODES DE CONVERSION les plus souvent utilisés

1 La conversion en copropriété divise (condos)

IL S'AGIT DE la conversion d'un immeuble avec des logements loués dont le propriétaire désire vendre chacun des logements en copropriété divise à plusieurs acheteurs.

À Rosemont et à Montréal, il existe un règlement important qui vise à protéger le parc locatif. Il est **interdit** de convertir un immeuble locatif en copropriété divise SAUF pour les immeubles de deux logements (duplex) dont le propriétaire est l'un des occupants². En effet, le propriétaire peut demander une **dérogation au règlement*** à l'arrondissement. La décision finale d'autoriser la conversion appartiendra alors à la Régie du logement qui vérifiera si l'arrondissement permet la conversion.

La Régie rejettera la conversion en copropriété divise si :

- L'immeuble a déjà fait l'objet de travaux majeurs en vue de le préparer à la conversion;
- Un des logements a déjà fait l'objet d'une reprise de logement illégale;
- Le propriétaire a déjà été déclaré coupable de harcèlement envers un locataire de l'immeuble depuis les cinq dernières années.

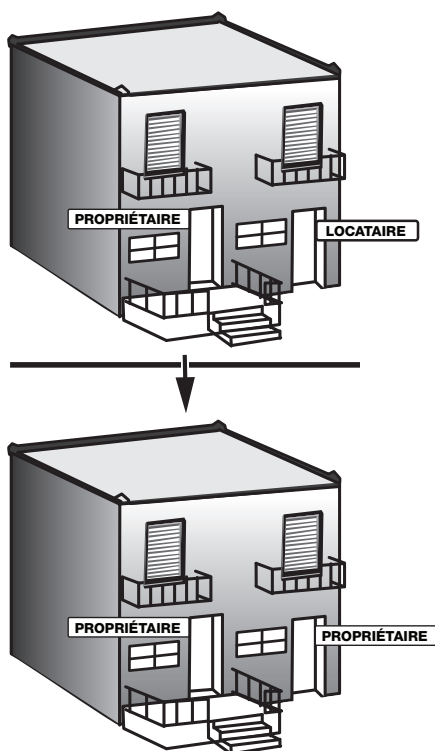
VOS DROITS

Le locataire a le **droit au maintien dans les lieux** et il ne peut pas faire l'objet d'une reprise de logement par le nouveau propriétaire.

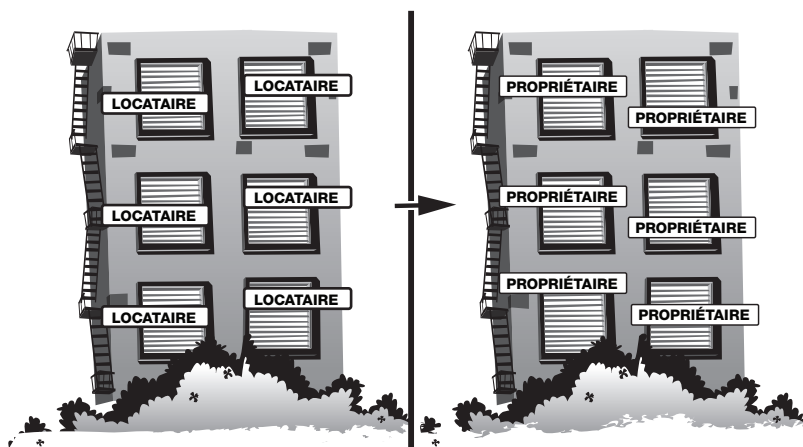
LE DANGER: Le **loyer augmentera drastiquement** puisque le logement aura désormais **son propre compte de taxes municipales et scolaires** qui seront assumées par le locataire dans le calcul annuel de l'augmentation de loyer. En changeant de statut, le logement (qui passe de locatif à propriété privée) obtient une nouvelle évaluation foncière et voit ses taxes augmentées considérablement.

****EN D'AUTRES MOTS :**
Dérogation au règlement : Autorisation de ne pas appliquer le règlement.

CONVERSION D'UN DUPLEX EN COPROPRIÉTÉ DIVISE



CONVERSION D'UN MULTIPLEX EN COPROPRIÉTÉ INDIVISE



2 La conversion en copropriété indivise

IL S'AGIT DE la conversion d'un immeuble locatif dont le propriétaire désire vendre chacun des logements en copropriété indivise à plusieurs acheteurs.

Contrairement à la copropriété divise, **il n'y a aucune autorisation à demander à l'arrondissement, ni à la Régie du logement, ce qui rend ce type de conversion particulièrement attrayant pour le propriétaire et les acheteurs.** En effet, des modifications au code civil ont été faites et les règles au niveau bancaire et notarial ont été assouplies. La conversion indivise est devenue intéressante pour les acheteurs. Il suffit que ces derniers contractent une hypothèque et passent chez le notaire pour signer une **convention d'indivision**** et le tour est joué!



LES DANGERS: Dans la pratique, le propriétaire qui entreprend cette conversion doit « **vider** » l'immeuble de ses locataires avant de trouver des acheteurs. **Pourquoi?** Les locataires ont rarement les moyens d'acheter leur logement et les nouveaux acheteurs veulent disposer dans leurs nouveaux condos pour s'y loger ou pour le louer à un prix plus élevé.

La conversion en copropriété indivise est de plus en plus utilisée!

Ce type de conversion échappe à tout contrôle de l'arrondissement et de la Régie du logement.

****EN D'AUTRES MOTS**

Convention d'indivision : Contrat qui précise les conditions relatives à la copropriété comme le droit d'usage de chacun des copropriétaires.

3 La conversion en copropriété divise horizontale

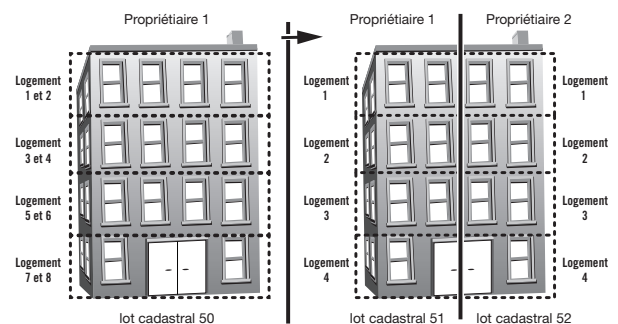
IL S'AGIT DE la conversion d'un immeuble locatif qui a été divisé par plan cadastral.

Par exemple, le propriétaire d'un immeuble de huit logements construit sur le lot cadastral numéro 50 demande à la ville de diviser son lot en deux (51-52). Il devient alors propriétaire de deux lots distincts et possède désormais deux immeubles de quatre logements, qu'il peut vendre chacun avec un profit substantiel. **Il est très facile d'effectuer une telle transformation.** Il suffit de faire appel à un arpenteur-géomètre et de soumettre une demande de permis de lotissement à l'arrondissement. Le propriétaire n'a **pas à demander d'autorisation à la Régie du logement.**



LE DANGER : Il y a maintenant **DEUX PROPRIÉTAIRES** de quatre logements qui ont le droit de pratiquer une reprise de logement. Les loyers augmenteront également en raison de la hausse des taxes municipales et scolaires résultant de la modification cadastrale et de la nouvelle évaluation foncière des immeubles.

DONC il y a des risques de **reprise de logement** et application de fortes **hausse du loyer.**



DIFFÉRENTES STRATÉGIES utilisées par les propriétaires pour sortir les locataires de l'immeuble.

► Certaines sont **LÉGALES** telles que :

- **L'éviction pour agrandissement ou pour subdivision :** Le propriétaire ne renouvelle pas le bail du locataire en justifiant par des rénovations pour agrandir un logement ou pour diviser un logement.
- **La reprise de logement :** Le propriétaire ne renouvelle pas le bail afin de loger un proche qui remplit les conditions prévues par la loi.

- **Les ententes de résiliation :** Accord signé par lequel le locataire accepte de quitter son logement avec ou sans dédommagement financier.

► D'autres sont **ILLÉGALES...**

Malgré le droit de maintien dans les lieux pour les locataires, il arrive que des propriétaires usent de **pression** ou de **harcèlement** envers les locataires qui ne veulent pas quitter le logement.

4 La conversion en «copropriété» par actions (titrisation)

IL S'AGIT DE la conversion d'un immeuble appartenant à une société par actions. Un actionnaire achète à cette société des actions dont le coût est équivalent à la valeur d'un logement. Il a un droit d'usage exclusif de ce logement jusqu'à ce qu'il revende ses actions, mais **le logement appartient toujours à la société par actions**.



LE DANGER: Selon la loi, **l'actionnaire est le locataire** et non le propriétaire. Si l'actionnaire loue le logement à une autre personne, celle-ci est considérée comme étant **sous-locataire** et **ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux** et peut être évincée à la fin de son contrat de « sous-location ». Heureusement, ce type de copropriété est peu répandu à Montréal.

5 La transformation de logements en gîtes et résidences de tourisme

IL S'AGIT DE la transformation d'un immeuble locatif pour accueillir des touristes de passage. Pour ce faire, il suffit d'obtenir un permis du Ministère du tourisme qui vérifiera si la conversion respecte les règlements de l'arrondissement.



LE DANGER: Il y a **très peu d'arrondissements qui possèdent des règlements pour limiter la multiplication de ces établissements**, d'où le risque que des logements locatifs soient convertis en gîtes au détriment des ménages locataires locaux ayant besoin d'un logement.

CONCLUSION

Nous sommes à la croisée des chemins en ce qui concerne l'accessibilité à un logement locatif abordable et de qualité pour l'ensemble des ménages locataires du quartier Rosemont. Non seulement **il n'y a pas de constructions neuves de logements locatifs privés**, mais de plus, les immeubles de logements locatifs existants font l'objet d'une **prédation sans précédent** de la part des spéculateurs immobiliers.

Les lois et règlements présentement en vigueur sont dépassés tant ils sont contournés par un marché qui place le profit au-dessus du droit au logement. Si cette tendance se maintient à moyen terme, les locataires qui n'auront pas les moyens d'acheter une unité de logement ne pourront plus se loger à la mesure de leur moyen, ce qui ouvre la porte à la gentrification, processus selon lequel les habitants natifs ou installés de longue date d'un quartier doivent le quitter pour laisser la place à une population plus nantie.

La mobilisation des locataires et la volonté politique des élus de faire les changements législatifs peuvent mettre un frein à cette saignée du parc locatif qui a pour effet d'enrichir quelques-uns en appauvrissant le plus grand nombre.

Ce dépliant aura rempli sa fonction s'il a pu vous informer sur les nouvelles menaces qui pèsent sur le parc de logement locatif, mais surtout s'il vous a donné l'envie de lutter avec nous à sa préservation en scandant haut et fort

« Mon quartier n'est pas à vendre! J'y suis, j'y reste! ».

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à communiquer avec nous ou venez nous rencontrer !

Merci au Comité de publication pour leur contribution :
Nicole Adam, Diane Dubé, Ginny Guérard, Fany Hernandez,
Serge Leclerc et Madalena Tiburcio. (Membres)
et merci à l'équipe de travail du Comité logement Rosemont



5350, rue Lafond, Montréal (Québec) H1X 2X2
Téléphone : (514) 597-2581 Télécopieur : (514) 524-9813

info@comitelogement.org
www.comitelogement.org

NOTE : Les renseignements sur cette fiche sont à titre informatif seulement et ne constituent pas une opinion juridique.