

LE DEVOIR

Libre de penser

Réfugiés de la spéculation

La transformation des plex en condos est interdite à Montréal. Qu'à cela ne tienne, les promoteurs rivalisent d'ingéniosité pour contourner la loi!

22 septembre 2012 | Jeanne Corriveau | Montréal



Photo : Jacques Nadeau - Le Devoir

Dans les quartiers centraux de Montréal, les locataires sont de plus en plus nombreux à faire les frais de la conversion de logements en copropriétés. Comme bien d'autres Montréalais, Benjamin Simard-Lachance et Émilie Karuna ont tous deux perdu leur logement plus tôt cette année. Ils souhaitent maintenant que les règles de la Régie du logement soient plus strictes à l'égard des spéculateurs.

La conversion de logements en condominiums est interdite sur le territoire de la ville de Montréal depuis l'imposition d'un moratoire en 1975. Mais pour bien des locataires, cette interdiction est une vue de l'esprit et peut aisément être contournée. Au cours des dernières années, un nombre croissant de promoteurs immobiliers ont entrepris de convertir des immeubles à logements en copropriétés indivises dans les quartiers centraux de Montréal.

« 6 unités de condos. Rénovation de luxe ! À partir de 299 000 \$. Venez choisir vos céramiques et vos comptoirs de granit. »

Accompagnée d'une photo d'un plex typique du Plateau-Mont-Royal, cette annonce parue dans un quotidien montréalais en juin dernier ne révèle pas tout. Elle ne dit pas, notamment, que jusqu'à l'an dernier, des locataires occupaient ces logements. L'immeuble acheté pour 1 million en mai 2011 a été mis en vente en copropriétés indivises à des prix allant de 299 000 \$ à 350 000 \$. Certains locataires ont quitté les lieux de leur plein gré, d'autres l'ont fait de guerre lasse comme Étienne Bélisle.

M. Bélisle n'a jamais rencontré son nouveau propriétaire, qui a communiqué avec lui par l'entremise d'une agente immobilière. Celle-ci l'a invité à accepter le rachat de son bail pour 7500 \$. « On aurait aimé rester là, mais il nous a fait peur », a expliqué M. Bélisle au Devoir. « Après des semaines de discussions, on a finalement accepté l'argent parce que c'était devenu un stress de recevoir des téléphones incessants, de ne jamais avoir l'heure juste parce que l'histoire changeait de fois en fois. On ne savait plus sur quel pied danser : un jour, c'était pour lui, une autre fois, c'était pour des rénovations majeures, relate-t-il. Je crois que leur stratégie, c'est de nous avoir à l'usure. »

M. Bélisle est loin d'être seul à avoir vécu ce type d'expérience dans le Plateau-Mont-Royal, où la conversion de logements en copropriétés s'est accélérée au cours des dernières années. Benjamin Simard-Lachance et sa conjointe, Émilie Karuna, disent avoir subi du « harcèlement psychologique » de la part du nouveau propriétaire de l'immeuble de la rue Fabre où ils habitaient. (Voir autre texte en page A 8).

De son côté, Yves Ouellette a dû quitter son logement de l'avenue De Lorimier après avoir vainement tenté de contester son expulsion devant la Régie du logement. Le nouveau propriétaire, qui a déjà converti trois des neuf logements de l'immeuble en copropriétés indivises, a finalement obtenu le départ de tous les locataires. M. Ouellette, qui était très attaché à son quartier, a pu trouver un logement dans le même secteur. « Mais c'est pratiquement le double du prix pour un peu plus petit », commente-t-il.

Un stratagème?

La conversion de logements en copropriétés indivises n'est pas un phénomène nouveau, mais au cours des dernières années, cette pratique s'est intensifiée dans les quartiers centraux de Montréal. Ce type de conversion n'est pas soumis aux règles rigides qui encadrent la transformation en condos qui, elle, est interdite sur le territoire montréalais à moins que les autorités municipales accordent une dérogation.

« Ces conversions s'effectuent dans des quartiers qui sont en voie d'embourgeoisement. Ça commencé dans le Plateau-Mont-Royal, et c'est en train de s'étendre dans d'autres quartiers comme La Petite-Patrie, Mercier -Hochelaga-Maisonneuve et Ville-Marie, explique France Emond, du Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. Le cas de Ville-Marie est particulier parce qu'il y a beaucoup de tours. On observe plutôt le phénomène de titrisation. » Au cours des prochaines années, les secteurs de Verdun, de Saint-Henri et d'Achuntsic devraient venir allonger la liste des quartiers privilégiés pour la conversion en copropriétés indivises.

« C'est légal de vendre en indivision, mais c'est faire indirectement ce qui est directement interdit. Ils [les propriétaires] passent par un vide législatif pour arriver à leurs fins », estime Paule L'Espérance, du Comité logement du Plateau-Mont-Royal. Dans les faits, dit-elle, la copropriété indivise « mime » la copropriété divise.

De plus, cette procédure est moins longue et moins coûteuse qu'une conversion en condos puisqu'aucune modification cadastrale n'est nécessaire. Sans compter que le compte de taxes municipales est moins élevé que lorsqu'il s'agit de condominiums.

Certaines institutions bancaires se sont adaptées à cette nouvelle tendance et autorisent depuis quelques années les « hypothèques entrecroisées » qui font en sorte que les copropriétaires ne seront pas solidaires de l'emprunt hypothécaire contracté par chacun d'eux. Et une fois que tous les

logements ont trouvé preneurs, les copropriétaires pourront, s'ils le souhaitent, se présenter devant la Régie du logement pour demander la conversion en condominiums. Une formalité s'ils prouvent qu'ils occupent effectivement les logements en question.

Pour réaliser ces opérations, encore faut-il que les locataires aient libéré les logements. Pour parvenir à ses fins, le propriétaire peut proposer au locataire une indemnité pouvant aller jusqu'à 25 000 \$ ou 30 000 \$ dans certains cas. Il peut invoquer devant la Régie l'occupation du logement par un membre de sa famille, la subdivision du logement, son agrandissement ou un changement d'affectation. La Régie ne vérifie pas si, effectivement, le propriétaire a procédé aux changements annoncés.

Certains propriétaires ne se donnent même pas la peine d'invoquer de tels arguments : « Beaucoup de locataires vont partir parce qu'ils ne connaissent pas leurs droits. Ils ne savent pas qu'ils peuvent rester dans leur logement », explique Mme L'Espérance.

Les aînés font souvent les frais de ces expulsions, déplore pour sa part Martin Blanchard, du Comité logement de La Petite-Patrie : « Dans certains cas, ils habitent leur logement depuis 30 ans. Ce sont des personnes très vulnérables. Le plus souvent, les aînés ne demandent pas d'indemnité par fierté ou parce qu'ils ne connaissent pas leurs droits. »

Des immeubles vétustes

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) croit que la conversion en copropriétés est une tendance inévitable. Les loyers bas combinés aux hausses de taxes et de main-d'oeuvre et à l'état de vétusté des plex des quartiers centraux rendent l'achat d'immeubles locatifs non rentables. « Il y a de beaux immeubles qui sont très bien situés et qui ont une belle architecture, mais c'est tout croche. La fondation est à refaire, tout comme la plomberie et l'électricité. C'est impossible de refaire une plomberie d'un immeuble sans ouvrir tous les murs. Tout ça, ce sont des travaux majeurs », explique Hans Brouillette, directeur des communications à la CORPIQ.

« On arrive à une croisée des chemins. On a un parc de logements qui est vieillissant. Il ne se construit plus de logements locatifs, poursuit-il. Et ceux qui ont acheté des immeubles dans les dernières années ne pourront pas les rentabiliser parce qu'ils vont faire face à des dépenses de rénovations qui vont rendre l'opération impossible financièrement. »

Selon lui, les locataires ne sont pas prêts à financer de telles rénovations et à assumer les hausses de loyer qu'elles entraîneraient : « On a différents défis : qui va payer pour la survie du parc immobilier ? Il faut que ce soit des gens qui sont prêts à y mettre le prix. Les acheteurs le sont, mais pas les locataires. »