



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 1855

**RÈGLEMENT SUR LA CONVERSION DE LOGEMENTS
LOCATIFS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE**

**Avis de motion donné le 3 octobre 2011
Adopté le 17 octobre 2011
En vigueur le 20 octobre 2011**

NOTES EXPLICATIVES

Le Règlement sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise interdit la conversion de logements locatifs en copropriété divise lorsque le taux d'inoccupation sur le territoire de la Ville de Québec est inférieur à 2 %. Ce règlement prévoit, néanmoins, qu'un certificat autorisant la conversion en copropriété divise peut être délivré pour la conversion d'un immeuble de logements locatifs d'au plus cinq unités lorsqu'un propriétaire de l'immeuble visé en est propriétaire occupant depuis plus de deux ans. Il crée également une exception pour un immeuble dont au moins 75% des baux en vigueur indiquent un loyer égal ou supérieur au coût médian le plus récent, établi par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour son programme AccèsLogis, multiplié par le facteur 1,5. Ce règlement cessera de produire des effets lorsque le taux d'inoccupation sur le territoire de la Ville de Québec deviendra égal ou supérieur à 2 %.

Ce règlement abroge un règlement de la ville portant sur le même objet. Le règlement abrogé prévoyait l'obligation pour le propriétaire d'un immeuble de logements locatifs d'obtenir une autorisation du conseil de la Ville pour convertir cet immeuble en copropriété divise. Le pouvoir du conseil de la Ville d'autoriser ou de refuser un projet de conversion constituait un pouvoir discrétionnaire. Dans l'exercice de cette discrétion, le conseil devait, notamment, tenir compte des critères établis à l'article 54.14 de la Loi sur la régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1).

RÈGLEMENT R.V.Q. 1855

RÈGLEMENT SUR LA CONVERSION DE LOGEMENTS LOCATIFS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE
QUI SUIT :

1. Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« certificat d'autorisation » : certificat émis par le fonctionnaire désigné attestant qu'un projet de conversion en copropriété divise d'un immeuble de logements locatifs est conforme au présent règlement;

« fonctionnaire désigné » : le responsable de la délivrance des permis et des certificats désigné conformément au *Règlement sur la délivrance des permis et des certificats*, R.R.V.Q. chapitre D-2;

« immeuble de logements locatifs » : un immeuble dans lequel vit au moins une personne ayant convenu d'un bail de logement avec le propriétaire de l'immeuble ou son représentant autorisé;

« requérant » : le propriétaire d'un immeuble de logements locatifs ou son représentant autorisé qui demande la délivrance d'un certificat d'autorisation pour la conversion de cet immeuble en copropriété divise.

2. La conversion d'un immeuble de logements locatifs en copropriété divise est interdite lorsque le taux d'inoccupation global des logements sur le territoire de la Ville de Québec, établi par l'enquête la plus récente de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), est inférieur à 2%.

3. Malgré l'article 2, un certificat d'autorisation peut être émis suite à une demande de délivrance d'un tel certificat pour la conversion en copropriété divise :

1° d'un immeuble de logements locatifs d'au plus cinq unités lorsqu'un propriétaire de l'immeuble visé en est propriétaire occupant depuis plus de deux ans;

2° d'un immeuble de logements locatifs dont au moins 75 % des baux en vigueur indiquent un loyer égal ou supérieur au coût médian le plus récent, établi par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour son programme AccèsLogis, multiplié par un facteur de 1,5.

4. Nul ne peut convertir un immeuble de logements locatifs en copropriété divise sur le territoire de la ville de Québec sans qu'un certificat d'autorisation n'ait été délivré conformément au présent règlement.

5. La demande de certificat d'autorisation doit être rédigée sur le formulaire déterminé à cette fin par la ville.

La demande doit faire état du nom, du prénom et du domicile du requérant ainsi que du propriétaire de l'immeuble.

Elle doit être accompagnée des informations et des documents requis par le fonctionnaire désigné lui permettant de déterminer, selon le cas, :

1° le nombre d'unités comprises dans l'immeuble visé par la demande;

2° si un propriétaire de l'immeuble visé en est propriétaire occupant depuis plus de deux ans;

3° si au moins 75 % des baux en vigueur dans l'immeuble visé indiquent un loyer égal ou supérieur au coût médian le plus récent, établi par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour son programme AccèsLogis, multiplié par le facteur 1,5.

6. La demande doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné, accompagnée du paiement d'une somme de 100 \$ pour l'analyse de la demande. Cette somme n'est pas remboursable même si, suite à l'analyse de la demande, aucun certificat d'autorisation n'est délivré.

7. Lorsque le dossier d'une demande de certificat d'autorisation est complet, le fonctionnaire désigné détermine, selon les conditions prévues au présent règlement, si la conversion de l'immeuble de logements locatifs en copropriété divise peut être autorisée et si un certificat d'autorisation peut être délivré en conséquence.

Il doit, dans un délai maximal de 20 jours ouvrables, calculés à compter de la date où le dossier de la demande est complet, transmettre au requérant une réponse négative motivée ou lui délivrer un certificat d'autorisation.

8. Seul le fonctionnaire désigné peut délivrer le certificat d'autorisation prévu au présent règlement. Un certificat délivré en contravention de ce règlement est nul et sans effet.

9. Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 150 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 300 \$ et d'un maximum de 2 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 300 \$ et d'un maximum de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 600 \$ et d'un maximum de 4 000 \$.

10. Le directeur du Service du développement économique est responsable de l'application de ce règlement.

11. Le *Règlement sur la conversion de logements locatifs en copropriété divisée*, R.V.Q. 1663, est abrogé.

12. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et a effet jusqu'à ce que le taux d'occupation des logements locatifs pour le territoire de la Ville de Québec, établi par enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), devient égal ou supérieur à 2%.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un Règlement sur la conversion de logements locatifs en copropriété divise afin d'interdire la conversion de logements locatifs en copropriété divise lorsque le taux d'inoccupation sur le territoire de la Ville de Québec est inférieur à 2 %. Ce règlement prévoit, néanmoins, qu'un certificat autorisant la conversion en copropriété divise peut être délivré pour la conversion d'un immeuble de logements locatifs d'au plus cinq unités lorsqu'un propriétaire de l'immeuble visé en est propriétaire occupant depuis plus de deux ans. Il crée également une exception pour un immeuble dont au moins 75% des baux en vigueur indiquent un loyer égal ou supérieur au coût médian le plus récent, établi par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour son programme AccèsLogis, multiplié par le facteur 1,5. Ce règlement cessera de produire des effets lorsque le taux d'inoccupation sur le territoire de la Ville de Québec deviendra égal ou supérieur à 2 %.

Ce règlement abroge un règlement de la ville portant sur le même objet. Le règlement abrogé prévoyait l'obligation pour le propriétaire d'un immeuble de logements locatifs d'obtenir une autorisation du conseil de la Ville pour convertir cet immeuble en copropriété divise. Le pouvoir du conseil de la Ville d'autoriser ou de refuser un projet de conversion constituait un pouvoir discrétionnaire. Dans l'exercice de cette discrétion, le conseil devait, notamment, tenir compte des critères établis à l'article 54.14 de la Loi sur la régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1).

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.