

La copropriété indivise – mise en garde à la reprise des lieux loués!

23 septembre 2015

La Deuxième Guerre mondiale modifia profondément l'économie canadienne¹. La concentration des ressources dans l'effort de guerre entraîna notamment une certaine pénurie de locaux immobiliers à louer². Le droit du louage fut donc adapté³. Ainsi, la vision existante et libérale de la libre négociation des contrats et du consensualisme qui régnait prit un virage plus strict. À cette époque, le but du législateur était uniquement d'éviter les abus commis contre les locataires et de réaliser un certain équilibre entre les intérêts respectifs des parties⁴; il faudra attendre la réforme de 1979 pour voir apparaître une politique de conservation du parc de logements locatifs. Malgré leur stade embryonnaire, c'est ainsi qu'ont pris naissance les notions « protectionnistes » du louage que l'on connaît aujourd'hui. L'une de ces notions fondamentales et qui demeure parmi les plus uniques est le droit du locataire au maintien dans les lieux, devenu un principe directeur en droit immobilier résidentiel au Québec en étant codifié par les lois et ancré dans notre droit.

Conséquemment, la reprise du logement par le locateur, bien que permise par le législateur dans certaines situations, constitue une exception à ce principe. Cette exception, qui se retrouve à l'article 1957 du *Code civil du Québec*, donne le droit au locateur de reprendre le logement pour l'habiter lui-même, ou y loger ses parents ou enfants, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile⁵.

Avec la vague immobilière axée sur la conversion d'immeubles locatifs (duplex, triplex, etc.) en copropriétés indivises, il nous semble pertinent de souligner une particularité peu connue qui fait exception à cette règle et qui s'applique spécifiquement aux copropriétaires indivis d'un immeuble à logements. **Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint**⁶. Dans la lignée protectionniste des réformes du *Code civil du Bas-Canada*, et plus particulièrement en 1987, le législateur est donc venu restreindre davantage le droit à la reprise de possession.

Une copropriété est dite indivise lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien⁷. L'exemple le plus parlant de la copropriété indivise est la situation du couple qui s'achète une maison unifamiliale. Les deux conjoints sont copropriétaires indivis et, à moins d'une indication contraire à leur acte de vente, ils sont présumés détenir cette propriété en parts égales⁸.

À l'opposé, une copropriété est dite divise lorsque le droit de copropriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes⁹. C'est ce que l'on appelle communément le *condominium*.

Ainsi, si vous désirez acheter un immeuble à logements, avec une personne autre que votre conjoint, il vous sera interdit par la loi de reprendre possession d'un logement à moins que le locataire qui l'habite décide, de son propre gré, de le quitter. Les décisions rendues par la Régie du logement sont très claires sur le fait qu'un locateur ne peut reprendre un logement s'il le détient en copropriété avec un ou des membres de sa famille, amis, ou autres personnes, à l'exception de son conjoint, marié ou non.

Par ailleurs, malgré cette incommodité propre à la copropriété indivise, si vous désirez quand même procéder à l'achat d'une copropriété en indivision avec d'autres personnes, il est fortement recommandé de délimiter tous les droits des copropriétaires indivis dans une convention d'indivision. Cette convention devra être publiée afin qu'elle soit opposable aux tiers¹⁰.

Le droit du louage québécois ayant trouvé racine dans une ère qui nécessitait l'interventionnisme de l'État dans la relation contractuelle entre locateurs et locataires, et ayant évolué depuis dans ce même sens, il n'est pas à prévoir que le législateur assouplira ces règles protectionnistes. Il est donc primordial de connaître ses droits et obligations, autant à titre de locataire, de locateur, d'acheteur ou de vendeur puisque chacun d'entre nous pourrait être appelé à jouer l'un ou l'autre de ces rôles au courant de notre vie.

¹ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2^e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 4.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*, page 7.

⁵ Art. 1957, al. 2 C.c.Q.

⁶ Art. 1958 C.c.Q.

⁷ Art. 1010, al. 2 C.c.Q.

⁸ Art. 1015, al. 1 C.c.Q.

⁹ *Supra*, note 7, al. 3.

¹⁰ Art. 1014 C.c.Q.