



Par Me Sarah Blanchet et
Me Victoria Lemieux-Brown
avocates chez
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



La location d'un logement détenu en indivision

La détention d'un immeuble en copropriété indivise avec une personne autre que votre conjoint(e) pourrait faire obstacle à la possibilité de reprendre votre logement pour vous y loger et vous contraindre à respecter le droit de votre locataire au maintien dans les lieux., et ce, de façon perpétuelle.

1. Principes de base de la copropriété

La copropriété se définit comme la propriété d'un même bien par plusieurs personnes ensemble et concurremment. Elle est dite par « indivision » lorsque qu'il n'y a pas de division matérielle du bien et « divise » lorsque le droit de copropriété se répartit par fractions entre les copropriétaires, comprenant une partie privative, matériellement séparée des autres, et une quote-part des parties communes¹.

L'indivision peut être créée lorsque plusieurs personnes se portent acquéreurs d'un immeuble, tel un triplex, et ce, afin que chacun d'eux occupe une unité d'habitation distincte, ou pour faire la location de chacune des unités à un locataire distinct.

Dans le premier cas, soit les propriétaires occupent des unités d'habitation distinctes, il s'agit d'une situation qui se rapproche de la copropriété divise, puisqu'une convention régira la copropriété, des frais communs seront facturés mensuellement, des usages exclusifs seront accordés à certains copropriétaires, etc.

Le présent article portera plutôt sur la seconde situation, soit celle où les copropriétaires, un couple ou des partenaires d'affaires, acquièrent ensemble un immeuble d'habitation en vue de faire la location des unités.

2. Règle particulière au bail d'un logement : droit au maintien dans les lieux

Le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) énonce, aux articles 1892 et suivants, les règles particulières au bail d'un logement. On y retrouve entre autres les obligations concernant la remise au locataire d'une copie du bail et du règlement de l'immeuble, les modalités du loyer, l'état du logement, les améliorations ou réparations à celui-ci, l'accès au logement par le locateur et la visite par un acquéreur ou un locataire éventuel.

La règle que nous désirons particulièrement aborder dans le présent article est celle dont bénéficie le locataire au sujet du maintien dans les lieux.

- Bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux

Le locataire dispose d'un droit personnel au maintien dans les lieux. Ainsi, il ne peut être évincé du logement que dans les cas prévus par la loi². L'époux ou le conjoint uni civilement au locataire bénéficie également d'un droit au maintien dans les lieux, de même que son conjoint de fait si ceux-ci habitent ensemble depuis au moins six mois³. Le parent ou un allié⁴ du locataire bénéficie également de ce droit. Le droit au maintien dans les lieux ne profite toutefois pas au sous-locataire⁵.

- Reconduction et modification du bail

À l'arrivée de son terme, le bail est reconduit de plein droit aux mêmes conditions et pour la même durée (le bail sera reconduit pour douze mois si sa durée excède cette période⁶), sous réserve du droit du locateur d'en modifier les conditions par l'envoi au locataire d'un avis de modification dans les délais prescrits par l'article 1942 C.c.Q. S'il refuse la modification proposée, le locataire doit en aviser le locateur dans le mois suivant la réception de l'avis. À défaut, il sera réputé avoir accepté la reconduction du bail aux nouvelles conditions proposées.⁷

¹ Article 1010 du Code civil du Québec..

² Article 1936 C.c.Q.

³ Article 1938 C.c.Q.

⁴ Selon le dictionnaire de droit québécois et canadien, signifie « Parent du conjoint d'une personne ou, relativement aux parents d'une personne, le conjoint de celle-ci. »

⁵ Article 1940 C.c.Q.

⁶ Article 1941 C.c.Q.

⁷ Article 1944 C.c.Q.



Dans l'éventualité d'un refus du locataire, le locateur peut s'adresser au tribunal afin qu'il statue sur les modifications proposées. S'il échoue, le bail sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures⁸.

De plus, le locateur peut s'opposer à la reconduction du bail dans certains cas prévus par le législateur, notamment la reprise, l'agrandissement et la démolition du logement. L'article 1958 C.c.Q. fait toutefois obstacle au droit à la reprise du logement par le locateur lorsque l'immeuble est détenu en copropriété indivise.

- La reprise du logement et l'éviction – article 1958 C.c.Q.

En effet, l'article 1958 C.c.Q. est particulier et peu connu. En vertu de celui-ci, **le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble à revenus ne peut reprendre un logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint de droit ou de fait. D'ailleurs, dans l'affaire *Troli c. Thorpe*⁹, la Régie du logement a décidé que peuvent être qualifiés de « conjoints » deux personnes qui n'habitent pas ensemble, mais qui ont un projet de vie commun, des vies intimement liées et qui entretiennent une relation exclusive¹⁰.**

Le logement peut être repris selon les termes et conditions de l'article 1957 C.c.Q. qui prévoit que le propriétaire d'un logement peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

C'est ainsi que pour reprendre un logement dans un immeuble détenu en indivision, deux conditions sont nécessaires selon l'article 1958 C.p.c. : (i) les copropriétaires doivent être au nombre de deux et (ii) ceux-ci doivent être des conjoints mariés ou de fait . Cela n'exclut toutefois pas que le locataire d'un logement situé dans un immeuble détenu en copropriété indivise puisse accepter une indemnité en argent du locateur pour quitter les lieux. Un tribunal pourrait également accorder une telle indemnité¹².

À titre d'illustration, dans l'affaire *Barakat c. Homier*¹³, la demande d'autorisation de reprendre le logement a été rejetée par le tribunal puisque l'immeuble était détenu en indivision par un homme et sa belle-fille.

À titre d'illustration, dans l'affaire *Barakat c. Homier*¹³, la demande d'autorisation de reprendre le logement a été rejetée par le tribunal puisque l'immeuble était détenu en indivision par un homme et sa belle-fille.

Quant à l'affaire *Viel c. Perez*¹⁴, le locataire a accepté que le locateur, copropriétaire indivis de l'immeuble, reprenne son logement. Toutefois, comme les conditions précitées de l'article 1958 C.c.Q. n'étaient pas remplies, sa demande en dommages-intérêts a été rejetée. Le tribunal a en effet souligné qu'il relevait de son devoir du locataire de s'informer des conditions donnant ouverture à la reprise d'un logement dans sa situation.

Conclusion

L'article 1958 C.c.Q. est particulier et vise à prévenir les pratiques abusives. Tout copropriétaire indivis qui désire louer son logement doit donc être prudent et vigilant, car il pourrait devoir maintenir un locataire dans les lieux loués, et ce, pour une durée indéterminée! Que vous soyez locateur ou locataire, il demeure important de bien connaître vos droits et obligations. ○

⁸ Article 1947 C.c.Q.

⁹ 2016 CanLII 133587 (QC RDL).

¹⁰ *Ibid*, paragr. 14-16.

¹¹ *JOBIN, Pierre-Gabriel, Le louage; Collection Traité de droit civil, 2^e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, paragr. 236*

¹² Article 1963 C.c.Q. Voir aussi *Troli c. Thorpe*, 2016 CanLII 133587 (QC RDL).

¹³ 2018 QCRDL 20468.

¹⁴ 2017 QCRDL 31791.