

MARDI 17 AVRIL 2012

LE DEVOIR.com

Libre de penser

[Accueil](#) > [Société](#) > [Actualités en société](#) > [Condominiums de location - Acheter pour louer](#)

Condominiums de location - Acheter pour louer

Les investisseurs et les spéculateurs s'attaquent au marché locatif des condos

François Desjardins 14 avril 2012 Actualités en société



Photo : Jacques Nadeau - Le Devoir

Plus de 6 % des condominiums de la ville de Québec sont en location.

La mise en location de condos, par des propriétaires qui ont fait un investissement à long terme ou d'au-tres qui ont acheté pour spéculer, est un phénomène plus important qu'on pourrait l'imaginer. Et au sujet duquel une réflexion — juridique, entre autres — est en cours.

«Ce qu'on note depuis trois à cinq ans, c'est l'augmentation du nombre de gens qui achètent pour spéculer et pour louer», soutient Sylvain Clermont, vice-président chez Laucandrique, une firme spécialisée dans les services de gestion d'immeubles à condos. «Donc, au lieu d'acheter un 5-plex, ils achètent quatre ou cinq condos et les relouent, parfois dans le même immeuble.»

De manière officielle, la Société d'hypothèques et de logement estime que dans la grande région de Montréal, ce chiffre est de 9,3 % — et même de 20 % au centre-ville —, comparativement à 6,3 % à Québec. Quant au loyer, il coûte environ 55 % de plus pour louer un condo qu'un appartement à Montréal, et 30 % de plus à Québec.

Selon Jacques Saint-Pierre, professeur à l'École des sciences de la gestion de l'UQAM et spécialiste de l'immobilier, «de plus en plus les promoteurs n'aiment pas ce genre de voisinage-là de locataires par rapport à des copropriétaires». Ça complique parfois la relation entre voisins et copropriétaires. «Souvent, on met des règlements dans l'achat de copropriétés pour que ce

soient des propriétaires occupants, donc il y a moins de spéculateurs qu'avant.»

Revoir la loi

Le phénomène fait l'objet d'une interrogation au sein du comité consultatif d'experts auquel le ministre de la Justice a demandé de revoir toute la législation entourant la copropriété. Dans les pistes de réflexion visant à solliciter les avis du public, le comité — qui regroupe un économiste, un notaire, des avocats, un architecte et un évaluateur — demande notamment s'il «faut obliger les copropriétaires à révéler au syndicat qu'ils louent leur unité?» Autrement dit, si vous souhaitez louer votre condo, assurez-vous de bien connaître les règles de votre édifice.

Une chose est sûre: qu'elle soit louée à d'autres ou occupée par son propriétaire, la copropriété (ou le condo, si vous voulez) a connu une croissance explosive au cours des dernières années. Au cours de 2011, par exemple, c'est la seule forme de logement dont le nombre de transactions a augmenté à l'échelle du Québec, indiquent les données de la Fédération des chambres immobilières (FCIQ). En fait, c'est la seule catégorie dont les ventes n'ont pas reculé une seule fois depuis 2001.

«Le facteur principal [expliquant les condos mis en location] est l'appréciation du prix médian des condos, qui a augmenté de 134 % en 11 ans», croit Me Yves Joli-Coeur, un avocat spécialisé en droit de la copropriété et qui siège au comité consultatif. «On voit ce genre d'achat comme un investissement. Quand les marchés chutent ou sont instables, les gens vont naturellement vers du tangible comme l'immobilier.»

Dans certains secteurs, notamment Montréal, il peut y avoir un autre phénomène, plus exotique celui-là, qui peut jouer: l'étranger. «Les Européens achètent des condos comme placement. On a même fait une présentation à la Délégation générale du Québec à Paris sur cette question, dit Me Joli-Coeur. On voyait qu'il y avait une tendance, et que ça se faisait de façon plus ou moins ordonnée.»

Quiconque décide de louer un condo a des droits, insiste France Émond, du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). «C'est le bail résidentiel de la Régie du logement qui s'applique, et le locataire a droit au maintien dans les lieux. Ce n'est pas un sous-locataire», dit-elle, en soulignant que le plus inquiétant dans le monde de la copropriété, aux yeux du Regroupement, découle de la conversion massive de logements locatifs en condos, ce qui réduit le parc pour les gens qui n'ont pas les moyens d'acheter.

Mais occuper un condo, c'est aussi faire partie d'une culture, d'une mécanique de prise de décisions propre à un immeuble et à ses résidents. S'il loue un condo, dit Me Joli-Coeur, un locataire «n'a presque pas de statut» dans l'édifice par rapport aux autres occupants — appelé «le syndicat» — qui possèdent le logement qu'ils habitent. Ils peuvent difficilement revendiquer quoi que ce soit, contrairement à la France, où le locataire a un certain droit de regard sur l'administration de l'édifice. «Et par ailleurs, le syndicat peut, dans des cas particuliers, demander la fin du bail si le locataire ne respecte pas la déclaration de propriété [c'est à dire les règlements de l'immeuble]. Ça, c'est prévu dans le Code civil.»

Il s'agit là, évidemment, d'un scénario extrême. Sylvain Clermont insiste: «Les gens qui louent ne prennent pas autant soin de l'immeuble que les copropriétaires.» «Cela dit, le fait d'avoir juste des copropriétaires n'est pas toujours non plus un gage de succès», ajoute-t-il. En effet, qui n'a pas entendu ces histoires d'horreur où le syndicat de copropriétaires a voulu économiser sur les «frais de condo» pour se rendre compte, le jour où le toit se met à couler, qu'il faut une cotisation immédiate de tout le monde ou une augmentation radicale des frais mensuels?

Certains assureurs vont même jusqu'à refuser de continuer à assurer un édifice si le

pourcentage d'unités occupées par des locataires excède un certain niveau. Ils peuvent alors indiquer au syndicat qu'ils se retirent carrément, ou à tout le moins l'aviser qu'il y aura une surprime.

La grande question: qui paie la surprime? «Il est possible de demander aux locateurs de payer ça, dit M. Clermont. Mais souvent, les gens paient la surprime, et elle est répartie sur tout le monde sans la refiler aux copropriétaires qui ont déclenché la situation.»

Avec la collaboration d'Isabelle Porter

immeuble, location, logement, condominium, hypothèque

Haut de la page

