

VOTRE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INTERDIT LES LOCATIONS À COURT TERME. SOIT, MAIS QUE POUVEZ-VOUS FAIRE?



Me Stefania Chianetta
Conseillère juridique et médiatrice
en copropriété

La vie en copropriété divise – soit en condominium – est maintenant permise depuis de nombreuses années au Québec. Cela n'empêche pas ce mode de vie d'être relativement récent dans l'histoire du droit. En conséquence, plusieurs questions juridiques de grande importance en copropriété divise demeurent irrésolues, ce qui engendre de l'incertitude dans le milieu. La location des unités par les copropriétaires est, à elle seule, l'un des sujets ayant causé le plus de préoccupations parmi les copropriétaires et les syndicats.

Somme toute, ces préoccupations sont faciles à comprendre. La plupart des copropriétaires utilisent leur unité comme résidence principale et y ont les mêmes attentes, en termes de tranquillité, de stabilité et de bien-être, que celles qu'ils auraient envers une maison unifamiliale.

Or, un propriétaire est maître dans sa maison unifamiliale : il peut contrôler les activités qui s'y déroulent et, le plus souvent, la rendre conforme à ses attentes. Quant à lui, un copropriétaire a beaucoup moins de pouvoir sur son immeuble : il doit composer avec un nombre variable d'autres copropriétaires n'ayant possiblement pas du tout la même vision de la copropriété ou de l'immeuble, ni les mêmes attentes envers celui-ci.

Si la location des unités, particulièrement à court terme, a suscité autant de préoccupations, c'est qu'elle constitue l'une des principales activités pouvant nuire à la tranquillité d'un immeuble. Déménagements et changements fréquents de voisins, va-et-vient et bruit accru, certains pouvant être peu soucieux de leur impact sur l'immeuble et sur la collectivité des copropriétaires, expliquent ce qui précède.



En 2001, l'arrêt *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10,400 boul. L'Acadie*¹ de la Cour d'appel a rassuré bon nombre de copropriétaires et de syndicats de copropriété. Cet arrêt a confirmé qu'il était légalement permis de prévoir la durée minimale des locations d'unités dans la déclaration de copropriété.

Puisque l'assemblée de copropriétaires peut modifier cette déclaration, cet arrêt a conféré à l'assemblée des copropriétaires le pouvoir de déterminer la durée acceptable d'un bail, de déterminer les durées jugées trop courtes et donc nuisibles ou non acceptables, et le pouvoir d'interdire ces dernières. De façon générale, dans les déclarations de copropriété rédigées ou modifiées depuis, on retrouve typiquement des clauses interdisant toute location d'une fraction pour moins d'un an.

Quinze ans plus tard, en août 2016, l'affaire *Syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson c. Langleben*², décidée il y a quelques semaines non sans une certaine attention médiatique³, est venue brouiller les cartes.

La Cour supérieure y dit essentiellement ce qui suit : même si les locations à court terme sont interdites par le règlement de l'immeuble, cela n'implique pas que le Syndicat puisse expulser de l'immeuble un locataire à court terme. En fait, →

¹ 2001 CanLII 10061 (QC CA).

² 2016 QCCS 3812.

³ Philippe Teisceira-Lessard et Maxime Bergeron, « Jennifer Lawrence pourrait être expulsée de ses quartiers montréalais » dans *La Presse*, 15 juin 2016.

→ ce jugement établit qu'un tel locataire ne peut pas être expulsé⁴, à moins de pouvoir prouver qu'il a reçu un exemplaire du règlement de l'immeuble avant de conclure son bail ou qu'il a autrement été mis au courant de l'interdiction des locations à court terme dans l'immeuble. À défaut, le seul recours d'un syndicat des copropriétaires est d'obtenir des dommages-intérêts suite à une action en justice contre le copropriétaire ayant loué son unité pour une durée trop courte.

D'autres motifs font en sorte que le jugement *Langleben* est à notre avis inquiétant et risque d'avoir des conséquences somme toute importantes pour une vaste partie des copropriétés. D'une part, la Cour supérieure adopte une interprétation restrictive des limites prévues par la déclaration de copropriété à la location des fractions. En conséquence, il devient dorénavant important que votre déclaration de copropriété comporte des clauses très claires, spécifiquement conçues pour qu'on ne puisse pas « contourner » les interdictions qu'elles prévoient en matière de location. Des clauses très claires quant aux modalités applicables aux « occupants » de l'immeuble qui ne sont pas des locataires devront également être prévues. En effet, la Cour supérieure a refusé de considérer qu'une clause générale, prévoyant que le règlement de l'immeuble était opposable à ces occupants, suffisait pour interdire les « occupations à court terme » en l'absence de langage plus clair.

D'autre part, la Cour supérieure préconise l'usage de pénalités monétaires afin de mettre en œuvre l'interdiction des locations à court terme. Or, pour que de telles pénalités puissent être exigées, il faut tout d'abord que la déclaration de copropriété les prévoie, ce qu'encore trop peu de déclarations, surtout les plus anciennes, font.

Par ailleurs, il peut être difficile de modifier une déclaration de copropriété afin d'y insérer aujourd'hui des clauses de pénalités. En outre, même lorsque ces clauses y sont déjà incluses, les pénalités ne peuvent être récupérées que suite

→

⁴ Il importe de remettre ce jugement en contexte. Les locataires concernés y respectaient le règlement de l'immeuble quant à l'usage des parties privatives et communes. Ainsi, malgré ce jugement, il sera toujours possible pour un syndicat des copropriétaires d'obtenir la résiliation d'un bail en vertu de l'article 1079 du Code civil du Québec lorsqu'un locataire ne respecte pas la déclaration de copropriété et cause de ce fait un préjudice sérieux aux autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble



Services après sinistre

Service d'urgence 24/7

Dégât d'eau Incendie

450 468-0577



groupe

TANDEM.net

service après sinistre inc.

→ à une demande en justice (sauf, bien sûr, si le copropriétaire fautif les paie volontairement). En effet, les pénalités, contrairement aux charges communes et aux contributions au fonds de prévoyance, ne peuvent pas être récupérées en publiant un acte d'hypothèque légale sur l'unité du copropriétaire fautif. Or, considérant les coûts et le temps qu'une demande en justice nécessite, il est à prévoir que plusieurs syndicats de copropriétaires renonceront tout simplement à faire appliquer l'interdiction des locations à court terme que leur déclaration de copropriété prévoit. Cela n'en est pas moins problématique, puisque tout copropriétaire pourrait alors reprocher à son syndicat de ne pas faire respecter la déclaration de copropriété.

Dans l'intérim, les syndicats de copropriété et les copropriétaires qui désirent interdire les locations à court terme dans leur immeuble ont intérêt à ce que leur déclaration de copropriété prévoie des interdictions très claires

Quoi qu'on puisse penser du jugement *Langleben*, il demeure que celui-ci représentera dorénavant l'état du droit, à moins qu'il ne soit renversé, en appel le cas échéant, ou encore par une décision subséquente. Dans l'intérim, les syndicats de copropriété et les copropriétaires qui désirent interdire les locations à court terme dans leur immeuble ont intérêt à ce que leur déclaration de copropriété prévoie des interdictions très claires, tant quant aux locations que quant aux autres types d'occupation. Ils ont également intérêt à y insérer des clauses de pénalités et des clauses imposant aux copropriétaires fautifs de rembourser les honoraires extrajudiciaires encourus par le syndicat des copropriétaires afin de percevoir ces pénalités.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question quant à ce que prévoit votre propre déclaration de copropriété quant à l'interdiction des locations à court terme. Il nous fera plaisir de vous aviser sur l'état de vos droits à la lumière de la jurisprudence la plus récente et, le cas échéant, de vous conseiller quant aux démarches à entreprendre afin de maximiser l'efficacité de l'interdiction des locations à court terme dans votre immeuble. ▶

Chianetta Avocats 2016-Tous droits réservés



Chianetta
Avocats | DROIT ET MÉDIATION
EN COPROPRIÉTÉ

« Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

Notre cabinet se spécialise en droit et en médiation en copropriété divise.

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous œuvrons dans le but d'offrir aux syndicats de copropriété, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu, une gamme complète de services personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à tous vos besoins, et ce à des prix plus que concurrentiels.

Services offerts

- Consultations, conseils juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Vérification et révision de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation / conférences (adaptées à vos besoins, individuellement ou en groupe, dans nos bureaux ou au lieu de votre choix)

« Nous croyons fermement qu'une saine cohabitation et le maintien de relations harmonieuses passent d'abord et avant tout par l'obtention d'informations adéquates et complètes sur les différentes facettes de la vie en copropriété.

**4020 rue Louis-B.-Mayer, bureau 306
Laval (Québec) H7P 0J1**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca