



CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

S. E. N. C. R. L.

Des unités invendues? Attention à la location!

Par M^e Alexandre Franco

514-354-3645, poste 257

afranco@crochetiere-petrin.qc.ca

Le ralentissement des ventes de copropriétés dans la région métropolitaine de Montréal est à l'origine d'un important inventaire de condos invendus. Bien que le début de l'année 2015 ait vu l'inventaire diminuer, ce dernier prendra, selon les experts, un certain temps avant d'atteindre un équilibre.

Au-delà de la stagnation, voire la diminution de la valeur des unités invendues, les promoteurs doivent composer avec un changement de leur modèle d'affaires. En effet, de plus en plus ces derniers sont forcés, faute de pouvoir vendre l'ensemble de leurs unités, de maintenir un important inventaire en immobilisation.

Aussi, plusieurs sont tentés de mettre en location leur inventaire afin d'être en mesure de générer les revenus nécessaires au paiement des taxes municipale et scolaire, des frais de copropriété, d'énergie, d'assurance et de financement.

Toutefois, avant d'offrir à la location des unités invendues, il importe de ne pas perdre de vue :

- que le passage d'un actif destiné à la réalisation d'un revenu d'entreprise à un actif destiné à générer un revenu de location aura des impacts fiscaux d'importance;
- que, bien que l'augmentation des loyers n'est pas soumise, temporairement, à la réglementation de la Régie du logement, que le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux;
- qu'en raison de ce droit, un avis de reprise de possession aux fins d'habitation doit être signifié au locataire au moins 6 mois avant la fin du bail, ce qui rend plus difficile la vente;

Différents moyens peuvent être mis en œuvre pour diminuer, voire éliminer, ces désagréments. Il importe alors de bien cerner les besoins du promoteur et d'informer ce dernier sur les avantages et inconvénients des solutions.