



[CHRONIQUE DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES]

Achat d'actions pour usage exclusif d'un logement

Décembre 2005 / Modifié en septembre 2008 : Il existe un mode d'acquisition immobilière que les courtiers et agents immobiliers devraient connaître. Par ce procédé, parfois appelé « titrisation », un acheteur acquiert, d'une part, la pleine propriété d'un certain nombre d'actions dans une compagnie (personne morale) dont le principal actif est un immeuble, et, d'autre part, en vertu d'une entente de location indissociable de la convention d'acquisition d'actions, l'usage exclusif d'un appartement en particulier dans cet immeuble. Détenant tous les droits d'usage de cet appartement, l'acheteur peut, en principe, l'occuper ou le louer. Dans ce type de transaction, l'acquisition des actions est donc indissociable du droit d'occuper un appartement spécifiquement lié aux actions acquises.

Ce mode d'acquisition immobilière, surtout présent dans les grandes villes, a notamment été développé pour contourner les difficultés liées aux restrictions à la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise (condominium). La détention d'actions avec droit d'usage d'un appartement peut, en pratique, présenter des similarités avec la copropriété divise d'un immeuble (droit de propriété, usage exclusif d'un appartement, convention et règlement régissant les droits et obligations des propriétaires ou locataires). L'acquisition de telles actions ne doit toutefois pas être confondue avec l'achat d'un

condominium et il est important qu'un acheteur comprenne bien ce qu'il acquiert.

La Cour d'appel a récemment précisé la nature des liens unissant l'acheteur des actions de la compagnie propriétaire de l'immeuble avec, d'une part, cette compagnie et, d'autre part, le locataire de l'appartement lié à ces actions¹. Les faits de cette affaire se résument comme suit : en 2001, un acheteur acquiert les actions que détient le vendeur dans Les Appartements Port-Royal inc., une compagnie propriétaire de l'immeuble du même nom. La propriété de ces actions lui confère le droit d'occuper l'un des appartements de cet immeuble. De façon concomitante, l'acheteur signe avec Port Royal un contrat intitulé « bail en propriété ». À cette époque, l'appartement est loué à un tiers en vertu d'un bail que le vendeur lui avait consenti. Mis au courant de la situation, l'acheteur s'engage à respecter le bail jusqu'à son échéance. Quelques mois après l'acquisition, s'estimant propriétaire de l'appartement, l'acheteur avise le tiers qu'il désire reprendre le logement au terme du bail afin de l'habiter lui-même. Le tiers refuse de quitter les lieux, invoquant son statut de locataire et son droit au maintien dans les lieux prévu au Code civil du Québec.

Pour trancher le litige, la Cour devait répondre aux deux questions suivantes : **1)** L'acheteur est-il

devenu propriétaire de l'appartement? **2)** Le tiers est-il un locataire ayant un droit au maintien dans les lieux au sens du Code civil du Québec? Selon la Cour, la propriété des actions de Port Royal n'équivaut pas à la propriété de l'appartement. Port Royal demeure propriétaire de l'immeuble. Le « bail en propriété », conférant la jouissance exclusive d'un logement dont l'acheteur n'est pas propriétaire fait de ce dernier un locataire au sens du Code civil du Québec. Dès lors, l'acheteur ne pouvait exercer le droit à la reprise du logement en invoquant sa qualité de propriétaire de l'immeuble, ce qu'il n'était pas. Toutefois, la Cour conclut que le tiers ne peut bénéficier du droit au maintien dans les lieux. En effet, le propriétaire des actions de Port Royal étant locataire de l'appartement, le bail conclu avec le tiers en était un de sous-location. Or, le Code civil n'accorde pas de droit au maintien dans les lieux à un sous-locataire.

Le courtier ou l'agent immobilier impliqué dans ce type d'acquisition immobilière devra bien informer son client acheteur de ce qu'il acquiert et de ce qu'il n'acquiert pas. Ce qui est acheté ce sont les actions d'une compagnie propriétaire d'un immeuble auxquelles est lié un bail permettant l'usage exclusif d'un logement dans cet immeuble. L'acheteur ne devient donc pas propriétaire de l'appartement qu'il pourra occuper, mais un locataire, propriétaire d'actions. (F)

¹ Carrigan c. Cour du Québec, REJB 2005-91247.