

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION. . . . .	1
PREMIÈRE PARTIE LES ÉLÉMENTS STRUCTURELS DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE LORS DE LA CRÉATION ET DE L'EXTINCTION DE LA MODALITÉ . . . . .	11
Présentation de la première partie . . . . .	13
Chapitre I- L'immeuble soumis à la copropriété divise . . . . .	15
I. La copropriété verticale et la copropriété horizontale. . . . .	16
A. L'évolution législative concernant l'immeuble soumis au régime de la copropriété . . . . .	16
B. La terminologie . . . . .	21
II. La copropriété divise, l'emphytéose et la propriété superficière . . . . .	22
A. Le fondement théorique . . . . .	23
B. Les dispositions du <i>Code civil du Québec</i> sur la copropriété divise, l'emphytéose et la propriété superficière . . . . .	26
Chapitre II- Le plan cadastral. . . . .	33
I. L'élaboration du plan cadastral . . . . .	33
II. Les effets du plan cadastral . . . . .	41
Chapitre III- La déclaration de copropriété . . . . .	65
I. La nature juridique de la déclaration de copropriété . . . . .	67
A. La qualification . . . . .	67
B. Les effets de la qualification . . . . .	70
II. Les conditions de formation de la déclaration de copropriété. . . . .	86
A. Les parties à la déclaration de copropriété . . . . .	86

---

B.	La capacité des déclarants . . . . .	96
C.	La forme de la déclaration de copropriété . . . . .	97
D.	L'autorisation du Tribunal administratif du logement . . . . .	99
III.	Les effets de la publication de la déclaration de copropriété . . . . .	100
A.	L'opposabilité de la déclaration de copropriété . . . . .	100
B.	La création de la copropriété par la division juridique de l'immeuble par fractions . . . . .	102
1.	Les parties privatives . . . . .	104
2.	Les parties communes . . . . .	105
3.	Les parties communes à usage restreint. . . . .	109
C.	La constitution du syndicat de copropriété. . . . .	111
D.	La division des hypothèques et priorités existantes. . . . .	111
Chapitre IV-	Le contenu de la déclaration de copropriété. . . . .	115
I.	L'acte constitutif de copropriété. . . . .	116
A.	La destination . . . . .	116
1.	La destination de l'immeuble. . . . .	117
a)	Le concept de destination de l'immeuble . . . . .	117
b)	Les applications jurisprudentielles et pratiques . . . . .	126
(i)	Les animaux. . . . .	127
(ii)	La location et le prêt des fractions . . . . .	132
(iii)	Les activités des copropriétaires dans les parties privatives . . . . .	138
(iv)	Les revêtements de sol . . . . .	141
(v)	Autres aménagements privatifs . . . . .	151
(vi)	Aménagements dans les parties communes à usage restreint . . . . .	157
(vii)	Aménagements dans les parties communes par le syndicat. . . . .	161

(viii) Fumée et odeurs dans l'immeuble . . . . .	161
(ix) Les clauses grand-père et les droits acquis . . . . .	167
2. La destination des parties privatives . . . . .	167
3. La destination des parties communes . . . . .	170
B. La valeur relative des fractions et ses effets . . . . .	171
1. La détermination de la valeur relative. . . . .	171
2. L'indication de la méthode suivie pour établir la valeur relative. . . . .	180
3. La révision judiciaire de la valeur relative . . . . .	184
4. Les effets de la valeur relative . . . . .	189
C. Les pouvoirs et les devoirs respectifs des organes du syndicat . . . . .	191
D. Les autres conventions relatives à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, y compris la clause pénale . . .	191
II. Le règlement de l'immeuble . . . . .	198
A. Les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes . . . . .	199
B. Les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété . . . . .	200
C. La procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes . . . . .	201
III. L'état descriptif des fractions . . . . .	202
A. Désignation cadastrale des parties privatives et communes . . .	202
B. Description des droits réels grevant l'immeuble. . . . .	203
IV. La division de la déclaration de copropriété en trois parties . . . . .	204
A. L'application des articles 1052 et suivants C.c.Q. . . . .	204
B. Les problèmes de droit transitoire . . . . .	206
Chapitre V- Les modifications à la déclaration de copropriété. . . . .	209
I. L'autorité pour modifier la déclaration de copropriété. . . . .	209

II.	La consignation de la modification à la déclaration de copropriété . . . . .	214
III.	L'opposabilité de la modification à la déclaration de copropriété . . . . .	216
IV.	La modification tacite . . . . .	218
V.	De certains types de modifications . . . . .	228
A.	La correction de la déclaration de copropriété par le promoteur . . . . .	228
B.	La modification de l'état descriptif des fractions . . . . .	229
1.	Les opérations cadastrales . . . . .	229
2.	Les droits réels touchant l'immeuble. . . . .	232
C.	La modification des bornes des parties privatives. . . . .	233
D.	L'affranchissement d'une partie commune de la copropriété . . . . .	238
E.	La scission de la copropriété . . . . .	241
F.	L'assujettissement d'une nouvelle partie commune à la copropriété . . . . .	243
G.	La fusion de copropriétés . . . . .	245
H.	Les écarts de contenance . . . . .	245
I.	La réécriture de la déclaration de copropriété . . . . .	252
J.	L'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques . . . . .	253
Chapitre VI-	La copropriété construite par phases . . . . .	283
I.	La méthode des copropriétés distinctes avec création de servitudes . . . . .	283
II.	Une seule copropriété réalisée par phases dans ses premières expressions . . . . .	288
A.	La méthode Landry . . . . .	289
B.	La copropriété au carré . . . . .	291
III.	Les méthodes de copropriété intégrée réalisées par phases utilisées aujourd'hui . . . . .	292

A.	La méthode des déclarations de copropriété concomitantes . . .	292
1.	La copropriété initiale . . . . .	293
a)	Les opérations cadastrales . . . . .	293
b)	La déclaration de copropriété initiale . . . . .	294
c)	Le fonctionnement du syndicat de copropriété . . . . .	298
2.	La copropriété concomitante . . . . .	307
a)	Les opérations cadastrales . . . . .	308
b)	La déclaration de copropriété concomitante. . . . .	308
B.	La méthode des modifications successives avec lots transitoires. . . . .	309
1.	Les opérations cadastrales . . . . .	310
2.	La déclaration de copropriété. . . . .	311
3.	Les résolutions autorisant le développement du lot transitoire . . . . .	313
4.	La modification à la déclaration de copropriété lors du développement d'un lot transitoire. . . . .	315
IV.	L'usage mixte des différentes méthodes dans un même projet . . .	317
V.	L'utilisation de mandats irrévocables . . . . .	317
VI.	Les dispositions contenues au <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	323
VII.	La fusion de copropriétés . . . . .	325
Chapitre VII- La fin de la copropriété. . . . .		343
I.	Les événements susceptibles de provoquer la fin de la copropriété divise . . . . .	343
A.	La décision des copropriétaires de mettre fin à la copropriété . . . . .	343
B.	La destruction de l'immeuble assujéti à la copropriété divise . . . . .	345
C.	L'expropriation totale de l'immeuble et la réunion de toutes les fractions de copropriété dans un même patrimoine . . . . .	346
D.	La fin de l'emphytéose et de la modalité superficière . . . . .	347

1.	La copropriété divisée d'un immeuble bâti par l'emphytéote à la fin de l'emphytéose . . . . .	347
2.	La copropriété divisée d'un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficielle à la fin de la propriété superficielle . . . . .	349
3.	La coemphytéose à la fin de l'emphytéose . . . . .	350
E.	Le pouvoir judiciaire de mettre fin à la copropriété divisée . . . . .	351
F.	Les pouvoirs du Registraire des entreprises . . . . .	352
II.	La procédure visant à mettre fin à la copropriété . . . . .	354
III.	La fin de la copropriété divisée et ses effets . . . . .	358
A.	La disparition de la modalité copropriété divisée . . . . .	358
B.	La dissolution du syndicat de copropriété . . . . .	363
C.	Les effets sur le plan cadastral . . . . .	363
Chapitre VIII- La formation et l'extinction d'un régime de jouissance à temps partagé dans une copropriété divisée . . . . .		365
I.	La structure juridique d'un régime de jouissance à temps partagé dans une copropriété divisée . . . . .	367
A.	Les possibilités en droit civil . . . . .	367
1.	La France . . . . .	368
2.	La Belgique . . . . .	370
3.	Le Québec . . . . .	371
B.	La structure à privilégier sous le nouveau droit québécois . . . . .	376
II.	L'impact d'un régime de jouissance à temps partagé lors de la formation de la copropriété divisée . . . . .	378
III.	L'impact d'un régime de jouissance à temps partagé lors de l'extinction de la copropriété divisée . . . . .	385
DEUXIÈME PARTIE LES ÉLÉMENTS FONCTIONNELS DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉE PENDANT SON EXISTENCE . . . . .		387
Présentation de la deuxième partie . . . . .		389

Chapitre I-	Le copropriétaire et l'objet de son droit . . . . .	391
I.	La composition de la fraction de copropriété divisée . . . . .	391
A.	La partie privative. . . . .	391
B.	La quote-part indivise dans les parties communes . . . . .	402
C.	Les droits de jouissance exclusifs dans les parties communes à usage restreint. . . . .	404
D.	Le statut de membre du syndicat de copropriété . . . . .	418
II.	De certains pouvoirs du copropriétaire sur sa fraction de copropriété divisée . . . . .	424
A.	L'aliénation de la fraction. . . . .	424
1.	Les restrictions au droit d'aliéner la fraction . . . . .	424
2.	Les effets de l'aliénation de la fraction. . . . .	430
3.	La vente d'une fraction de copropriété à usage d'habitation par le promoteur ou le constructeur . . . . .	447
a)	Le contrat préliminaire. . . . .	448
b)	La note d'information. . . . .	452
c)	Les acomptes versés par le promettant acheteur . . . . .	459
d)	Les sanctions . . . . .	472
(i)	Les recours exercés par l'acheteur . . . . .	472
(ii)	Recours accordés au syndicat. . . . .	476
e)	La garantie . . . . .	480
B.	La constitution de droits réels sur la fraction . . . . .	481
C.	La location et le prêt de la fraction . . . . .	483
III.	La nature juridique du droit du copropriétaire . . . . .	489
A.	Les premières thèses unitaires en droit français . . . . .	490
B.	Les principales théories contemporaines. . . . .	492
C.	La nature juridique du droit du copropriétaire dans le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	494

---

Chapitre II- Le syndicat de copropriété . . . . .	497
I. Les principaux effets de la personnalité juridique du syndicat . . . . .	498
A. Les attributs de la personnalité juridique . . . . .	498
B. La publicité légale . . . . .	504
II. Les objets du syndicat, ses pouvoirs et ses responsabilités . . . . .	505
A. La conservation de l'immeuble . . . . .	506
1. La conservation matérielle de l'immeuble . . . . .	506
2. La conservation et la sauvegarde juridique de l'immeuble . . . . .	521
B. L'administration des parties communes et les opérations d'intérêt commun . . . . .	529
1. La gestion du budget de la copropriété. . . . .	530
a) L'adoption du budget . . . . .	530
b) Le fonds de prévoyance . . . . .	535
(i) La constitution du fonds de prévoyance . . . . .	537
(ii) L'utilisation du fonds de prévoyance. . . . .	545
(iii) L'entrée en vigueur des nouvelles règles concernant le fonds de prévoyance . . . . .	554
c) Le fonds d'auto assurance . . . . .	556
d) La répartition des charges communes . . . . .	561
e) La perception des charges communes . . . . .	571
f) La définition de « charges communes » . . . . .	576
g) L'emprunt par le syndicat . . . . .	580
2. Le respect de la déclaration de copropriété . . . . .	582
3. L'assurance . . . . .	585
a) L'obligation d'assurance en copropriété divisé . . . . .	585
(i) L'assurance de biens . . . . .	585
(ii) L'assurance de responsabilité . . . . .	611

b) Les sinistres à l'immeuble en copropriété divise . . . . .	615
4. Les acquisitions et les aliénations immobilières . . . . .	629
5. Les opérations d'intérêt commun. . . . .	630
C. Les registres de la copropriété . . . . .	630
Chapitre III- Les organes d'administration du syndicat. . . . .	637
I. Le conseil d'administration du syndicat . . . . .	637
A. La composition et la tenue des réunions du conseil d'administration . . . . .	637
B. La fonction d'administrateur d'un syndicat de copropriété . . . . .	647
II. L'assemblée des copropriétaires. . . . .	653
A. La composition et la tenue des assemblées de copropriétaires . . . . .	653
B. L'exercice du droit de vote des copropriétaires. . . . .	665
C. Les majorités requises pour adopter des décisions à l'assemblée . . . . .	677
III. Certaines règles communes aux réunions du conseil d'administration et à l'assemblée des copropriétaires . . . . .	690
A. La renonciation à l'avis de convocation. . . . .	690
B. Les résolutions écrites. . . . .	690
C. Les procès-verbaux . . . . .	692
D. La nullité des décisions . . . . .	693
IV. Le démarrage du syndicat de copropriété . . . . .	701
A. L'administration transitoire . . . . .	701
1. Les organes d'administration pendant la période transitoire . . . . .	701
2. L'adoption du budget initial . . . . .	705
3. Le contenu du budget initial . . . . .	706
4. Les contributions des copropriétaires aux charges communes générales et spéciales pendant l'administration transitoire. . . . .	707

---

5. La mise en place des registres du syndicat . . . . .	709
B. La perte de contrôle du promoteur sur le syndicat . . . . .	710
V. Les postes de direction et les organes créés par le conseil d'administration . . . . .	712
Chapitre IV- Le gérant du syndicat . . . . .	715
I. La fonction de gérant du syndicat. . . . .	715
A. Le statut juridique du gérant . . . . .	716
B. Le rôle du gérant . . . . .	718
II. Les devoirs et les responsabilités du gérant . . . . .	721
A. Les devoirs du gérant . . . . .	721
B. La responsabilité du gérant. . . . .	724
Chapitre V- La jouissance à temps partagé en copropriété divisé et les personnes impliquées dans son fonctionnement . . . . .	727
I. Le copropriétaire et l'objet de son droit. . . . .	727
A. Les droits du copropriétaire sur les différentes composantes de sa fraction. . . . .	728
1. Les droits dans la partie privative . . . . .	728
2. Les droits dans les parties communes . . . . .	729
3. Le statut de membre du syndicat de copropriété . . . . .	729
B. Les droits du copropriétaire dans sa fraction . . . . .	731
1. Le droit de disposition de la fraction. . . . .	731
2. Le droit de louer ou prêter la fraction pour une période de jouissance. . . . .	733
3. Certaines dispositions particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation . . . . .	734
C. La contribution aux charges communes . . . . .	736
II. Le syndicat . . . . .	739
III. Le gérant . . . . .	741

---

ANNEXE A : Sommaire du Rapport du comité consultatif sur la copropriété . . . . .	745
ANNEXE B : Tableau synthèse des recommandations du Groupe de travail sur la copropriété et du Comité consultatif sur la copropriété . . . . .	761
<i>CODE CIVIL DU QUÉBEC</i> – EXTRAITS . . . . .	791
BIBLIOGRAPHIE . . . . .	825
TABLE DE LA LÉGISLATION . . . . .	849
TABLE DE LA JURISPRUDENCE. . . . .	875
INDEX ANALYTIQUE . . . . .	899