

## INDEX ANALYTIQUE

*Les chiffres renvoient aux numéros de paragraphe.*

**-A-**

- Abri d'auto temporaire**, 230
- Abus de droit**  
Animal, 176  
Décision de l'assemblée, 1019, 1020
- Accession**  
Construction sur un terrain nu, 27  
Emphytéose, 32-35
- Accessoire**, 126, 129, 130, 587
- Acheteur d'une fraction**  
*Voir* **Acquisition ou aliénation d'une fraction**
- Acomptes**, 681-691  
Améliorations demandées par le promettant acheteur (*extras*), 684  
Clause pénale, 691  
Contrat préliminaire, 681-683, 685, 687-691  
– conclu avant le 10 janvier 2020, 683  
Convention de préoccupation, 686  
Date convenue, 687, 689  
– modification, 688  
Loi, 16  
Perception et libération, 685  
Protection de l'acheteur, 681-690  
– modes, 685  
Remise, 689
- Acoustique**  
*Voir* **Revêtement de sol**
- Acquisition ou aliénation de fraction**, 908  
Acomptes, 681-691  
Acquisition par prescription, 599  
Attestation sur l'état de la copropriété, 662  
Choix du notaire, 671  
Clause d'agrément, 640  
– dénonciation au créancier hypothécaire, 640  
Clause de préemption, 640  
– dénonciation au créancier hypothécaire, 640  
Constitution de droits réels, 698-702  
Contrat préliminaire, 665-671, 692  
Créancier hypothécaire, 654  
Demande de renseignements, 652, 656-660  
Droit de disposition, 698  
Effets, 644-663  
– arrérages des charges communes, 650, 652, 654

- clause de solidarité, 651, 654
- droit de propriété, 644
- remboursement de charges communes, 649
- répartition des charges communes, 646
- répartition du fonds d'auto assurance, 647
- répartition du fonds de prévoyance, 647
- responsabilité de l'acquéreur envers le syndicat, 648
- statut de membre du syndicat, 645
- État des charges, 652, 660
- Exercice d'un droit hypothécaire, 654
- Garantie, 697
- Information sur les locations, 694
- Majorité requise, 996
- Note d'information, 672-680, 692
- Notification au syndicat, 661
- Nouvelle partie commune, 371
- Obligation de divulgation du vendeur, 655
- Partie commune
  - transfert du droit de propriété, 361
- Protection de l'acheteur, 664-697
- Publication de la déclaration de copropriété, 693
- Recours du syndicat au nom des acheteurs, 696
- Résolution de la vente, 693
- Restrictions au droit d'aliéner, 637-643
  - conditions de validité, 638, 639
  - déclaration de copropriété, 637
  - fraction accessoire, 642

- Vente par le promoteur ou le constructeur, 664-697
  - régime de protection de l'acquéreur, 664
- Vérification diligente, 655, 660

### **Acte authentique**

- Signature, 109
- Voir aussi Acte notarié*

### **Acte constitutif de copropriété, 154-301**

- Autres conventions, 284-274
  - clause pénale, 284, 291-301
- Conseil d'administration, 948
- Contenu, 154
- Contrat, 68
- Description de l'immeuble, 158
- Destination
  - de l'immeuble, 155-249
  - des parties communes, 249
  - des parties privatives, 244-247
- Division des sûretés, 290
- Domicile du syndicat, 730
- Gérant, 1047
- Intervention du créancier hypothécaire, 290
- Langue française, 117
- Modification, 316, 324, 350, 362, 372, 382, 384, 466
  - double majorité, 327, 1000
  - opposabilité, 333
  - tacite, 337-340
- Nom du syndicat, 731
- Opposabilité au locataire ou à l'occupant, 709
- Organes du syndicat, 282, 283
- Parties communes à usage restreint, 286

- Préambule, 153  
Temps partagé, 565  
*Voir aussi* **Clause pénale, Déclaration de copropriété, Destination de l'immeuble, Partie commune, Partie privative**
- Acte de cession**  
Opération cadastrale  
– unicité de propriétaires, 350
- Acte de servitude**  
Copropriété construite par phases, 401, 402  
*Voir aussi* **Servitude**
- Acte de vente**  
Plan cadastral, 51
- Acte d'hypothèque**  
Plan cadastral, 51
- Acte notarié**  
Acte constitutif de copropriété  
– modification, 330  
Annexes, 83  
Déclaration de copropriété, 114, 115  
– modification, 330  
– omission de signature, 108  
Lot privatif  
– modification, 383  
Opération cadastrale  
– nouvelle numérotation, 348  
*Voir aussi* **Déclaration de copropriété, Notaire**
- Administrateur**  
Acte criminel, 956  
Administrateur unique, 931  
– décès, 931
- Assurance de responsabilité, 879, 889  
Biens du syndicat, 952  
Conditions d'éligibilité, 934  
Conflit d'intérêts, 952, 954  
Démission, 936, 956, 963  
Destitution, 955  
Devoirs, 948, 952-954, 1032  
Domicile, 730  
Élection, 932  
– nullité, 935  
Fin de la copropriété, 521  
Fonction, 948-956  
Immatriculation du syndicat, 742  
Inhabilité, 955, 956  
– défaut d'acquitter les charges communes, 843  
Intervention du tribunal, 946, 955  
Mandataire, 729  
Nombre, 931  
Nomination, 743, 931, 932  
– abolition de l'avis, 741  
– droit de nommer, 932  
– nullité, 935  
– organisme municipal, 933  
Obligations, 952  
– divulgation du vendeur, 655  
Perception des contributions, 834  
Pouvoir discrétionnaire, 173, 174  
Pouvoirs, 952, 1019  
Procuration, 945  
Provisoire/transitoire, 308, 1024, 1028  
– assurance chantier, 884

- nomination, 87, 932, 1024
  - Prudence et diligence, 952, 953
  - Reddition de compte, 952
  - Remboursement des dépenses, 937
  - Remplacement, 931
  - Rémunération, 777, 931, 937
  - Représentant du promoteur, 87
  - Responsabilités, 952-954
  - Statut juridique, 951
  - Vacance, 936
  - Vote, 941, 942
  - Voir aussi Assurance de responsabilité, Conseil d'administration*
- Administration des parties communes**
- Voir Charge commune, Partie commune*
- Administration du bien d'autrui**
- Gérant, 1047, 1055
- Administration transitoire, 1026-1038**
- Administrateur provisoire, 308, 1028
  - Assemblée des copropriétaires, 1027, 1039
  - Budget initial, 1030-1032
    - adoption, 1030
    - contenu, 1033
    - devoir de l'administrateur, 1032
    - premier budget, 1031
  - Charges communes, 1034
  - Conseil d'administration, 1028
  - Contribution spéciale de démarrage, 1035
  - Durée, 1029
  - Exercice financier du syndicat, 1034
  - Fiche descriptive, 870
  - Fin, 1039
  - Fonds de prévoyance, 786, 787
  - Frais de démarrage, 1033
  - Promoteur, 954
  - Registres du syndicat, 1036
  - Rencontre entre le promoteur, le chargé de projet et les nouveaux administrateurs, 1037
- Âge, 112**
- Allée piétonnière, 135**
- Amélioration**
- Voir Assurance de biens, Fiche descriptive*
- Animal, 171-183**
- Abus de droit, 176
  - Balises, 174
  - Caractère nuisible, 173
  - Chien de type pitbull, 180
  - Dans les parties communes, 173, 180
  - Dans les parties privatives, 173, 174, 179, 180
  - D'assistance, 182
  - Droit personnel, 177
  - Droits acquis, 172, 243
  - Légalité du règlement, 175, 178
  - Modification du règlement, 172
  - Nombre limité, 177
  - Nuisible, 180, 181
  - Poids limité, 181
  - Tolérance, 177
  - Trouble de voisinage, 171, 176
- Antenne, 217, 221, 233, 234**

- Appareil commun**, 57, 58, 142, 611
- Appartement-témoin**, 86
- Arbitrage**  
 Copropriété construite par phases, 401  
 Déclaration de copropriété, 289  
 Résolution de conflit, 289
- Arpenteur-géomètre**  
 Bornes, 59  
 Empiètement, 376, 380-382  
 Mesurage, 50, 52  
 Nouvelle partie commune, 370  
 Nouvelle partie privative, 382  
 Opération cadastrale  
 – document d’approbation, 347  
 Partie commune à usage restreint, 610  
 – écart de contenance, 612  
 Plan cadastral  
 – effort de confection, 51  
 Servitudes dans la déclaration de copropriété, 700  
 Unification des lots, 350  
*Voir aussi* **Certificat de localisation, Plan cadastral**
- Ascenseur**, 88, 125, 137, 608, 754
- Assemblée de transition**  
 Élection des administrateurs, 932  
 Perte de contrôle du promoteur, 1039  
 Remise de documents par le promoteur, 1040
- Assemblée des copropriétaires**  
 Acte constitutif de copropriété  
 – modification, 324
- Administrateur  
 – destitution, 955  
 Administration transitoire, 1027  
 Assemblée à distance ou hybride, 973  
 Avis de convocation, 963-967  
 – délai, 967  
 – destinataire, 964  
 – documents joints, 965  
 – mode de transmission, 966  
 Bornes de recharge pour véhicules électriques, 392  
 Budget de la copropriété  
 – consultation, 775, 776, 778  
 Conseil d’administration, 931  
 Conseiller juridique, 972  
 Construction de bâtiments  
 – sur une partie commune à usage restreint, 27  
 Contribution spéciale, 780  
 Contrôle des présences, 971  
 Convocation, 632, 963, 968  
 Copropriété construite par phases, 435-440, 458  
 Décès d’un copropriétaire, 634  
 Décision  
 – contestation, 632  
 – majorités requises, 988-1010  
 – nullité, 1018-1024  
 – substitution de l’avis du tribunal, 1024  
 – tacite, 962  
 – validité, 1018  
 Déclaration de copropriété  
 – correction d’une erreur matérielle, 324  
 – majorité requise, 327  
 – modification, 104, 324, 343, 350

- modification complète, 389
- Déroulement, 972
- Destination de l'immeuble
  - modification, 208, 324
- Devoirs, 282, 283
- Droit de s'exprimer en français, 972
- Droit de vote, 964
  - exercice, 974-987
  - fin de la copropriété, 519
  - suspension, 986, 987
- Droits immobiliers
  - acquisition, 41
- Dysfonctionnement, 1010
- Écart d'occupation
  - résolution, 381
- Élection des administrateurs, 932, 935
- Emphytéose
  - renonciation au droit de préemption, 41
- Expulsion, 972
- Extraordinaire, 87
- Fin de la copropriété, 501, 519, 521
- Fonds d'auto assurance
  - contribution, 810
- Fonds de prévoyance
  - contribution, 785
- Importance, 959
- Intérêt commun, 1019
- Intervention du tribunal, 946
- Lieu, 972
- Majorités spéciales, 995
- Mandataire des copropriétaires, 977
- Nouvelle partie commune, 369
- Nouvelle partie privative, 383
- Nullité des décisions, 1018-1024
- Ordre du jour, 632, 969
- Partie commune
  - disposition, 605
  - travaux de transformation, 379, 382, 384, 605
- Partie commune à usage restreint
  - résolution, 384
- Partie privative
  - travaux, 598
- Personnes occupant une fonction
  - assurance de responsabilité, 891
- Pouvoirs, 70, 90, 282, 283
- Première assemblée, 959
- Président, 972, 974
- Procès-verbaux, 914, 1014-1017
  - fin de la copropriété, 519
- Promoteur
  - perte de contrôle, 87
  - usurpation des pouvoirs, 90
- Quorum, 940, 970
- Réduction de voix, 943
- Règlement de l'immeuble, 306
  - modification, 324
- Report pour circonstances exceptionnelles, 960
- Résolution, 914
  - modification à la déclaration, 329
- Résolution écrite, 961, 1013
  - fin de la copropriété, 519
- Réunion, 307, 959
  - avis de convocation, 1012
- Réunion de deux parties privatives, 356
- Revêtement de sol, 208
- Secrétaire, 972

Temps partagé, 1098

Vote, 626, 627, 974-987

*Voir aussi* **Administrateur, Conseil d'administration, Majorité, Nullité, Vote**

### **Assurance**, 861-907

Assurance chantier, 884

Charges communes, 828

Copropriété construite par phases, 408

– déclaration de copropriété initiale, 431

– partie commune partagée entre plusieurs syndicats, 406

Destruction totale ou partielle de l'immeuble, 52

Dispositions, 287

Droit étranger, 8

Fiduciaire d'assurance, 287

– indemnité, 907

– nomination, 903, 905

– perte importante, 906

– rôle, 904

Franchise

– charge commune, 849, 897

– raisonnable, 882

– recours du syndicat, 898

– responsabilité du syndicat, 895

Indemnité, 287, 631, 907

– reconstruction, 52

– valeur relative, 258, 280

Lois, 11, 14, 15

Obligation, 862

Première ligne, 902

Sinistres à l'immeuble, 894-907

– dans les parties communes, 895

– dans les parties privatives, 896

– faculté de ne pas se prévaloir de l'assurance, 900, 901

– obligation de déclaration, 900

Subrogation, 899, 901

Systèmes de détection de fuite d'eau, 757

*Voir aussi* **Fonds d'auto assurance**

### **Assurance de biens**

Améliorations

– identification, 865

– identifiées par rapport à la fiche descriptive, 867

– par le promoteur ou un acheteur subséquent, 866

– par un copropriétaire à sa fraction, 864

Assurance chantier, 884

Copropriété horizontale, 886, 887

Évaluation périodique, 880

Franchise raisonnable, 882

Individuelle, 885

Insuffisante, 879

Intérêt

– du copropriétaire, 883

– du syndicat, 863

Montant, 878

Obligation

– caractère impératif, 877

Risques couverts, 881

Sinistre, 900

Valeur à neuf, 878

*Voir aussi* **Assurance, Fiche descriptive**

**Assurance de responsabilité**, 287, 431, 888-893

Collective, 888

Des administrateurs, 879, 889

Des copropriétaires, 892

Des locataires et occupants, 893

Des personnes occupant une fonction à l'assemblée, 891

Du gérant, 890

*Voir aussi Assurance*

**Assurance dommages**, 287, 431

**Attestation sur l'état de la copropriété**, 662

Contenu, 662

Forme, 662

Loi, 16

**Avis**

Au syndicat, 661

Convocation

– assemblée des copropriétaires, 963-967, 1012

– conseil d'administration, 1012

Demande contre le syndicat, 732

Emphytéose, 41

Hypothèque légale, 837

Liquidation de la copropriété

– avis de clôture, 525, 530

– avis de dissolution, 521

Nomination d'un liquidateur, 522

Valeur relative

– recours en révision, 275

## -B-

**Bail**

Location ou prêt par un copropriétaire, 710

Note d'information, 694

Remise, 711

Résiliation, 712

*Voir aussi Locataire, Location ou prêt de la fraction*

**Balcon**, 136, 144, 607, 610, 611, 616, 670

Aménagements, 217, 222

Auvent, 218

Destination de l'immeuble, 158

Entretien, 754

Interdiction de fumer, 242

Liberté de religion, 162, 222

Remise en état, 219

Solarium, 227

**Bien meuble**

*Voir Meuble*

**Bon voisinage**

Animal, 171, 176

Droit d'usage et de jouissance, 236, 592

Inconvénients de voisinage, 237

**Bonne foi**

De l'adhérent, 84

**Borne**

Des parties de l'immeuble

– conflit entre le plan cadastral et la déclaration de copropriété, 59

Des parties privatives, 353-358, 587

– contiguïté, 353, 354, 1002

– division en plusieurs parties privatives, 357

– intégration de parties communes, 358

– réunion de deux parties, 356

– valeur relative totale inchangée, 355

**Borne de recharge pour les véhicules électriques**

Charge spécifique, 395

Projet d'installation, 390

- Qualification meuble/immeuble, 393  
Responsabilité, 396  
Système commun, 392, 394  
Système privatif, 391
- Budget de la copropriété**  
*Voir* **Gestion du budget**
- Bureau de la publicité des droits**  
Avis de clôture, 525  
Avis de dissolution, 521  
Avis de nomination d'un liquidateur, 522  
Déclaration de copropriété, 119  
Liquidateur, 522  
Plan cadastral, 46  
*Voir aussi* **Publicité des droits**
- Bureau des ventes**, 86
- C-
- Câblage**, 129
- Câble**, 848
- Cadastre**  
Modification  
– construction sur un terrain nu, 27  
*Voir aussi* **Plan cadastral**
- Caméra de surveillance**, 164, 997
- Canalisation**, 58, 134, 142, 377
- Cannabis**, 235, 237, 238, 241, 242
- Capacité**  
D'aliéner, 111  
– à titre onéreux, 111
- Déclaration de copropriété, 111-113
- Carnet d'entretien**, 760-765  
Contenu, 762  
Définition, 760  
Loi, 16  
Mesures transitoires, 765  
Mise à jour, 763  
Obligation, 760, 761  
Professionnel autorisé, 761  
Registres de la copropriété, 921  
Révision, 764
- Case de rangement**  
*Voir* **Rangement**
- Cave**, 140
- Cave à vin**, 610
- Centre professionnel médical**, 247
- Centre sportif**, 158
- Certificat de localisation**  
Allée piétonnière, 135  
Immeuble reconstruit, 52  
Partie privative, 612  
– écart de contenance, 376-386  
– empiètement, 52  
– pratique courante, 376  
– reconstruction, 52  
Servitude d'empiètement, 380  
Voie d'accès, 135  
*Voir aussi* **Arpenteur-géomètre**,  
**Plan cadastral**
- Cession de droit**  
Construction sur un terrain nu, 27  
Nouvelle fraction  
– création de bâtiments, 999

- Nouvelle partie commune, 469
- Nouvelle partie privative, 382
- Chambre**
- Location, 706
- Chambre des notaires du Québec,**  
10
- Modèle de déclaration de  
copropriété, 316
- Charge commune**
- Acquéreur d'une fraction, 844
- Administration transitoire, 1034
- Aliénation de la fraction, 646, 649
- Arrérages, 650, 652, 654, 844
- Assurance collective, 828
- Contribution, 278, 623, 629, 633,  
822, 825, 846-852
- mode, 851
- Copropriété construite par phases
- déclaration de copropriété  
initiale, 429, 432
  - modifications successives avec  
lots transitoires, 455
- Décès d'un copropriétaire, 634
- Défaut de paiement
- inhabilité à agir comme  
administrateur, 843
  - suspension du droit de vote, 629,  
986
- Définition, 847
- applications jurisprudentielles,  
848-850
  - qualification d'une créance, 846,  
852
- Dettes du copropriétaire, 852
- Dispense, 88
- État des charges, 652
- Exécution des travaux, 826
- Fonds de prévoyance, 791, 825, 847
- Franchise d'assurance, 849, 897
- Paiement, 648, 750
- Parties communes à usage  
restreint, 822
- entretien et réparations  
courantes, 823, 824
  - réparations majeures et  
remplacement, 825
- Perception par le syndicat, 831-845
- hypothèque légale, 835-841
  - mode de paiement, 832
  - privilège des administrateurs,  
834
  - qualification de la dette, 852
  - recours en justice, 845
  - refus de paiement, 833
  - sanction pour défaut de  
paiement, 842
- Promoteur, 88
- Quote-part, 258, 280, 821, 824
- Remboursement, 649
- Rémunération du gérant, 1047
- Répartition, 88, 820-830
- caractère impératif, 829
  - dérogation, 830
  - titulaires d'un droit d'usage, 827
- Temps partagé, 1087-1093
- Valeur relative
- effet, 278

- Chute à déchets**, 125, 608
- Clause d'agrément**  
Acquéreur d'une fraction, 640
- Clause d'antériorité**  
Destination de l'immeuble, 243
- Clause de non-concurrence**, 247
- Clause de préemption**  
Acquéreur d'une fraction, 640
- Clause de réserve de droit**  
Copropropriété construite par phases, 481
- Clause de solidarité**  
Créances impayées lors de la mutation, 651, 654
- Clause grand-père**  
Destination de l'immeuble, 243
- Clause pénale**  
Acte constitutif de copropriété, 284, 291-301  
Adoption, 296  
Caractère raisonnable, 291, 292, 296, 298  
– preuve, 292  
Contrat préliminaire, 691  
Déclaration de copropriété, 73, 76, 291, 293, 295, 296, 298  
– défaut de respecter, 597  
Définition, 291  
Effet rétroactif, 293  
Formalité de mise en œuvre, 299  
Honoraires extrajudiciaires, 76, 291, 293-296  
– absence de clause, 294  
Indexation, 296  
Opposabilité au locataire et à l'occupant, 298  
Pénalité, 29, 292, 295-301, 597  
– charge commune, 301  
– cumul, 295  
– distinction avec les frais et les intérêts, 300  
Rédaction, 296  
Règlement de l'immeuble, 297, 298, 300  
– mesure transitoire, 297  
Sanction d'un comportement, 291  
Utilité, 291
- Climatiseur**, 129
- Code civil du Bas Canada**  
Conservation et entretien, 747, 766  
Déclaration de copropriété, 63, 330  
– opposabilité au locataire ou à l'occupant, 707  
Destruction de l'immeuble, 504  
Répartition des charges communes, 820, 829  
Syndicat de copropriété  
– devoir d'assurer le respect de la déclaration, 855  
– sources, 7
- Code civil du Québec**  
Administrateur, 951, 952  
Comparaison avec d'autres lois, 9  
Conseil d'administration, 1047, 1049  
Conservation et entretien, 748  
Copropropriété construite par phases, 492

Copropriété divisée, 3, 7  
 Déclaration de copropriété, 64  
 Destruction de l'immeuble, 505  
 Droit du copropriétaire, 722-675  
 Entrée en vigueur, 1  
 Fin de la copropriété divisée, 515  
 Fonds d'auto assurance, 808  
 Fonds de prévoyance, 783  
 Livre des biens, 2  
 Nullité des décisions de l'assemblée, 1020, 1021  
 Recours en nullité, 1020  
 Réunion  
 – convocation, 1012  
 Stipulation d'inaliénabilité, 639  
 Syndicat de copropriété  
 – capacité d'ester en justice, 734  
 – devoir d'assurer le respect de la déclaration, 856  
 Temps partagé, 560-563, 576  
 Travaux préparatoires, 9, 255, 266

### **Coemphytéose**

*Voir* **Emphytéose**

### **Comité consultatif sur la copropriété**

Acomptes, 681, 682  
 Budget initial, 1033  
 Budget prévisionnel, 695  
 Carnet d'entretien, 760  
 Charges communes, 822  
 Clause pénale, 297

Copropriété construite par phases  
 – fusion, 497  
 Copropriété en difficulté, 1024  
 Demande de renseignements, 656  
 Faculté de dédit, 668  
 Fiche descriptive, 876  
 Fonds de prévoyance, 783, 818, 822  
 Gérant, 1056  
 Médiation, 289  
 Note d'information, 672, 675, 677  
 Procès-verbaux, 1015  
 Registre de la copropriété  
 – modifications au règlement de l'immeuble, 335  
 Registre des améliorations, 865  
 Scission, 368  
 Subrogation de l'assureur, 899  
*Voir aussi* **Groupe de travail sur la copropriété**

### **Common law, 21**

Création de la copropriété, 124

### **Conseil d'administration, 930-957**

Administration transitoire, 1028  
 Assemblée des copropriétaires  
 – convocation, 963  
 Bornes de recharge pour véhicules électriques, 396  
 Budget de la copropriété, 775-779  
 Comités consultatifs, 1043  
 Comités décisionnels, 950, 1044  
 Compétence, 775, 948  
 Composition, 308, 931  
 Conservation et entretien, 748, 754  
 Contribution spéciale, 780  
 Convocation  
 – renonciation, 1012  
 Copropriété construite par phases, 434

Décision  
– contestation, 632  
Déclaration de copropriété  
– modification, 325  
Dépôt aux registres, 610  
Devoirs, 282, 283, 1045  
Directive, 303, 324, 949  
Dysfonctionnement, 946  
Fonctions, 938  
Fonds d'auto assurance, 818  
– contribution, 810  
Fonds de prévoyance, 818  
– contribution, 785  
Intervention du tribunal, 946  
Mandataire du syndicat, 729  
Mission, 948  
Nullité des décisions, 1018-1024  
Organes, 950, 1044  
Paralysie, 936  
Partie privative  
– travaux, 598  
Parties privatives contiguës  
– déplacement des limites, 325, 353  
Postes de direction, 950, 1044  
Pouvoirs, 70, 180, 211, 282, 283, 948  
– délégation, 929, 1047, 1049  
Président, 939, 942  
Procès-verbaux, 914, 1014-1017  
Règlement de gestion, 949  
Règlement de l'immeuble, 306  
Rémunération, 777  
Représentant des copropriétaires, 910  
Réservoir à eau chaude, 756  
Résolutions, 914  
– écrites, 1013

Réunion, 307, 939  
– avis de convocation, 1012  
– droit de s'exprimer en français, 939  
– mode de scrutin, 944  
– participation à distance, 939  
– procurations, 945  
Systèmes de détection de fuite d'eau, 757  
Temps partagé, 1098  
Vote, 941-943  
– majorité, 941, 942  
*Voir aussi Administrateur*

### **Consentement**

Copropriété construite par phases, 440  
Déclaration de copropriété, 68, 72, 107, 110, 114  
– modification, 328  
Fin de la copropriété, 520  
Opération cadastrale, 347, 348

### **Conservation de l'immeuble, 744, 746-772**

Carnet d'entretien, 760-765  
*Code civil du Bas Canada*, 747, 766  
*Code civil du Québec*, 748  
Conservation juridique, 766-772  
Conservation matérielle, 747-765  
Contribution spéciale, 780  
Définition, 749  
Devoir général, 754  
Entretien, 747-765  
– dommages, 752, 753, 755-758  
*Voir aussi Partie commune, Partie commune à usage restreint, Partie privative, Travaux, Vice de construction*

**Constructeur**

Vente d'une fraction de copropriété  
à usage d'habitation, 664-697

**Contrat**

Conditions de forme, 330

Déclaration de copropriété, 68, 69,  
72, 73

– effet relatif des contrats, 97

– interprétation, 79

Effet, 120

Nullité relative, 107

Révocation, 1041

**Contrat d'adhésion**, 80-96

Clause abusive, 85-93, 96

Clause externe, 83, 93

Clause incompréhensible, 84, 93, 96

Contrat préliminaire, 669

Copropriété construite par phases,  
474

Déclaration de copropriété, 80

Définition, 80

Difficultés, 94

Interprétation en faveur de  
l'adhérent, 82

Langue française, 95, 117

Perte de statut, 96

Règles particulières, 81

**Contrat d'entreprise**, 697, 768**Contrat de vente**, 697**Contrat préliminaire**, 665-671

Acomptes, 681-683, 685, 687-691

Améliorations, 865

Bénéficiaire de la protection, 666

Clause pénale, 691

Contenu, 667

Contrat d'adhésion, 669

Contravention à la déclaration de  
copropriété, 121

Date convenue, 687-690

Faculté de dédit, 668, 692

Mentions, 667

Note d'information, 668, 672

Répartition des charges communes,  
646

Sanctions, 692

Superficie de la partie privative,  
670

Temps partagé, 1083

**Contribution**

Dispense, 88

Perception, 831-845

Spéciale

– adoption du budget, 775, 776,  
778, 780

– consultation de l'assemblée des  
copropriétaires, 989

– fonds de prévoyance, 792, 825

*Voir aussi* **Charge commune**,  
**Fonds d'auto assurance**, **Fonds  
de prévoyance**

**Conversion d'un immeuble locatif**

Autorisation du Tribunal  
administratif du logement, 118

Droit de préemption, 641

Droit personnel de l'occupant, 19

**Convocation**

Avis, 964-967

De l'assemblée des copropriétaires,  
632, 963, 1012

- Du conseil d'administration, 1012
- Par un copropriétaire, 632
- Promoteur
  - perte de contrôle, 87
- Coopérative d'habitation, 19**
- Copropriétaire**
  - Animal, 171-183
  - Assemblée des copropriétaires
    - convocation, 963
    - droit de vote, 626-629
  - Assurance de responsabilité, 892
  - Bon voisinage, 236, 237, 592
  - Décès, 634
  - Déclaration de copropriété, 68
    - modification, 328
    - obligations, 72, 73, 78, 591
    - publication, 121
  - Destruction partielle ou totale de l'immeuble, 52
  - Dommages-intérêts, 75
  - Droit, 585-675
  - Droit au reliquat des biens, 626
  - Droit de jouissance et d'usage, 157, 236
  - Droit de propriété, 111
  - Droit de vote, 626-629, 630, 964, 974-987
  - Droit réel, 18
  - Droits, 626, 632, 638
  - Droits acquis, 243
  - Droits de vote, 258, 279
  - Entretien des parties communes à usage restreint, 750, 753
  - Exception d'inexécution, 79
  - Exécution en nature, 74, 596
  - Fin de la copropriété, 501
  - Franchise d'assurance, 898
  - Libertés individuelles, 162-164
  - Livres et registres du syndicat, 632
  - Membre du syndicat, 625-634
    - droits, 626, 632
    - statut, 625
  - Nature juridique du droit, 714-675
    - ambiguïté, 722
    - *Code civil du Québec*, 722-675
    - conception dualiste, 719
    - droit français, 715-717
    - droit réel démembré, 721
    - fraction de copropriété, 724
    - indivision, 717
    - lois contemporaines, 718
    - modalité de la propriété, 675
    - superposition de droits de propriété, 716
    - théories unitaires, 715-717, 720, 723
  - Nom et adresse postale
    - registre du syndicat, 912
  - Obligations, 72, 73, 78
  - Partage des biens du syndicat, 631
  - Pénalité, 76
  - Pouvoirs, 69, 1019
    - sur sa fraction, 635-713
  - Réduction des obligations, 73, 78
  - Règlement de l'immeuble, 304
  - Remboursement, 626
  - Responsabilité, 898
  - Temps partagé, 1063-1094
  - Tiers, 729
  - Valeur relative, 258, 259
  - Voir aussi* **Fraction, Promoteur, Vote**

**Copropriété**

Définition, 2, 21

Modalité de la propriété, 2

**Copropriété à destination commerciale**

Clauses d'agrément et de préemption, 640

**Copropriété à destination mixte**

Charges, 88, 608, 1093

Destination de l'immeuble, 248, 249

**Copropriété à usage d'habitation**

Vente d'une fraction par le promoteur ou constructeur, 664-697

**Copropriété au carré**

Copropriété construite par phases, 416, 417

– déclarations de copropriété concomitantes, 419

**Copropriété construite par phases, 399-498**

Charges, 88

Conversion d'un immeuble locatif, 118

Copropriétés distinctes avec servitude, 400-411

– acte de servitude, 401, 402

– administration, 409

– assurance, 406, 408

– clause d'extinction sur les futures parties privatives, 402

– création, 400

– critique, 411

– indivision forcée, 405

– infrastructure communautaire sur terrain distinct, 404

– partie commune partagée entre plusieurs syndicats, 406

– pertinence, 410

– recours à une personne morale, 407

– servitudes, 403, 404

Déclarations de copropriété concomitantes, 88, 419-444

– assurance, 431

– cadastre horizontal, 423

– cadastre vertical, 423

– charges communes, 432

– consentement individuel, 440

– copropriété concomitante, 435, 441-444

– copropriété initiale, 421-440

– déclaration de copropriété concomitante, 443-444

– déclaration de copropriété initiale, 423-433

– destination de l'immeuble, 426

– dispense de charge, 429

– évolution, 419

– objectifs, 420

– opérations cadastrales, 422, 423, 442

– partie commune, 426

– partie commune à usage restreint, 428

– partie privative, 426, 427

– règlement de l'immeuble, 433

– syndicat de copropriété, 434, 435

– valeur relative, 430

Fonds de prévoyance, 788

Fusion, 493-497

– contexte, 493

– droit des biens, 495

– droit des personnes morales, 496

- état du droit, 494
- modalités, 497
- Immatriculation, 49
- Législation, 491, 492
- Mandat irrévocable stipulé par le déclarant, 473-483
  - clause de réserve de droit, 481
  - contrat d’adhésion, 474
  - devoirs du mandant, 479
  - exécution, 478
  - opposabilité, 476, 477
  - ratification par les acheteurs, 475
  - résolution écrite, 482
  - solution de rechange, 480
  - travaux, 443, 483
- Modifications successives avec lot transitoire, 88, 445-470
  - déclaration de copropriété, 450-457, 464-470
  - destination de l’immeuble, 452
  - dispense de charge, 455
  - historique, 445
  - lot transitoire, 447, 448, 458-463
  - objectifs, 446
  - opérations cadastrales, 449
  - partie commune, 452, 453
  - partie commune à usage restreint, 454
  - partie privative, 452, 453, 457
  - valeur relative, 456
- Partie commune à usage restreint, 608, 610
- Phase locative, 484-490
  - conséquence juridique, 485
  - destination de l’immeuble, 486
  - devoir du syndicat d’agir dans l’intérêt commun, 490

- évolution du marché, 484
- partie commune à usage restreint, 487
- réduction de voix à l’assemblée, 488
- respect du règlement de l’immeuble par le locataire, 489
- Une seule copropriété, 412-417
  - contexte, 412
  - copropriété au carré, 416, 417
  - méthode Landry, 413-415
- Usage mixte des différentes méthodes, 471-472
  - compétence du rédacteur, 472

*Voir aussi* **Lot transitoire**

### **Copropriété divisé**

*Code civil du Québec*, 3, 7

Construction, 27

- droit d’accession, 27

Création, 124-145

Définition, 21

Droit des biens, 2

Droit des obligations, 18, 19

Droit étranger, 8

Droit français, 8

Et emphytéose, 29

Et propriété superficielle, 29

Fin, 8, 499-536

Forme de la copropriété, 2

Fusion, 375

Historique, 24

Horizontale, *voir* **Copropriété divisé horizontale**

Immeuble bâti, 26

Immeuble par nature, 21

Objet, 21

Plan cadastral, 46-61

- Propriété par étage, 24, 25
- Régime alternatif, 55
- Scission, 365-368
- Sources, 6, 17
- *Code civil du Bas Canada*, 7
  - Commentaires du ministre de la Justice, 6
  - doctrine, 6, 7
  - droit anglais, 9
  - droit de l'Ontario, 8
  - droit étranger, 8
  - droit français, 8, 9
  - jurisprudence, 6, 7
  - lois, 11-16
  - travaux d'une commission parlementaire, 9
  - travaux préparatoires au *Code civil du Québec*, 9
- Sur terrain nu, 26
- Temps partagé, 537-582
- Verticale, *voir* **Copropriété divisée verticale**
- Voir aussi* **Déclaration de copropriété, Emphytéose, Fin de la copropriété, Plan cadastral, Propriété superficielle, Temps partagé**
- Copropriété divisée horizontale**, 23, 26
- Assurance de biens, 886, 887
  - Assurance de responsabilité, 888
  - Fin de la copropriété, 531
  - Gros œuvre du bâtiment, 141
  - Mitoyenneté, 354
  - Parties communes à usage restreint, 607
  - Parties privatives, 141
- Plan cadastral, 46
- Sol, 134
- Terminologie, 28
- Territoire rénové, 49
- Copropriété divisée verticale**, 23
- Balcon, 136
  - Construction de l'immeuble, 18
  - Copropriété construite par phases, 400
  - Droit de disposition, 598
  - Fin de la copropriété, 501, 530
  - Gros œuvre du bâtiment, 141
  - Mesurage, 26
  - Parties communes, 134-141
  - Parties communes à usage restreint, 144, 607, 608
  - Parties privatives, 354
  - Plan cadastral, 46
  - Représentation graphique, 51
  - Revêtement de sol, 206
  - Sol, 134
  - Terminologie, 28
- Copropriété par indivision**
- Voir* **Indivision**
- Corridor**, 137, 378, 608
- Cotisation**, 309
- Dénonciation à l'acheteur, 648
- Cour**, 135, 607, 642
- Cour du Québec**
- Division des petites créances, 291, 845
- Créancier**
- Déclaration de copropriété
    - résiliation, 77

Dommages-intérêts, 75  
 Exécution en nature, 74, 596  
 Hypothèque légale de la construction, 150  
 Injonction, 74, 75  
*Voir aussi* **Hypothèque légale**

### **Créancier hypothécaire**

Acquisition d'une fraction, 654  
 Assemblée des copropriétaires  
 – droit de vote, 363, 628, 964  
 Assurance insuffisante, 879  
 Déclaration de copropriété, 106  
 – modification, 331  
 – signature, 69, 110  
 Destruction totale ou partielle de l'immeuble, 52  
 Fin de la copropriété divisée, 501, 509, 512  
 – écrit constatant la décision, 520  
 Intervention, 290  
 Nouvelle partie commune, 373  
 Nouvelle partie privative, 382  
 Opération cadastrale, 348  
 Partie commune  
 – affranchissement, 363  
 Partie privative  
 – bornes, 353  
 Registre de la copropriété, 922  
*Voir aussi* **Hypothèque**

### **-D-**

### **Décès**

Conseil d'administration du syndicat  
 – administrateur unique, 931

Copropriétaire, 634  
 Droit de vote du défunt, 634  
*Voir aussi* **Défunt**

### **Déclaration de coemphytéose, 106**

*Voir aussi* **Emphytéose**

### **Déclaration de copropriété, 62-151**

Administrateur provisoire, 932  
 Annulation, 99  
 Avis de convocation  
 – délai, 967  
 – mode de transmission, 966  
 Bâtisse construite après la publication, 27  
 Budget de la copropriété, 781  
 Clause abusive, 85-93, 98  
 Clause contraire à l'ordre public, 98  
 Clause incompréhensible, 84  
 Clause pénale, 73, 76, 291, 293, 295, 296, 298  
 Concomitante, 443  
 Consentement des parties, 68, 69, 72, 114  
 Conservation, 114  
 Conservation de l'immeuble, 748, 754  
 Contenu, 68, 152-321  
 Contrat, 68, 69, 72, 73, 79  
 Contrat d'adhésion, 80-95  
 – perte du statut, 96  
 Conversion d'un immeuble locatif, 118  
 Copie authentique, 83, 114  
 Copropriété construite par phases, 400, 414, 423  
 Correction d'une erreur matérielle, 324  
 – majorité requise, 327, 992

- Correction par le promoteur, 342-344
- Déclarant
  - capacité d’aliéner, 111
  - incapacité, 112, 113
- Destination de l’immeuble, 158
  - destination des parties privatives, 244
- Destruction de l’immeuble, 505
- Division en trois parties, 116, 152, 315-320
  - critique, 320
  - disposition transitoire, 319
  - erreur de classification, 317
  - omission, 318
- Domicile du syndicat, 730
- Droit des obligations
  - application, 72
  - contrat d’adhésion, 80-95
  - effet relatif des contrats, 97
  - recours, 73-78
- Entretien
  - des parties communes, 748, 750
  - des parties privatives, 751
- Exception d’inexécution, 73, 78
- Formation, 100-118, 120
- Forme, 72, 100, 114-116
  - acte notarié en minute, 114-115
- Forme de copropriété, 28
- Fraction
  - aliénation, 637, 642, 648
  - stipulation d’inaliénabilité, 639
- Gérant, 1047
- Historique, 62-64
- Immeuble construit par l’emphytéote, 33, 105
- Immeuble d’un tiers, 104
- Initiale, 423
- Intention des parties, 79
- Interprétation, 79
  - en faveur de l’adhérent, 82
- Langue française, 95, 100, 117
- Médiation, 772
- Mode de nomination des administrateurs, 932
- Modèle, 316
- Modification, 322-398
- Note d’information, 678
- Nullité, 72, 99, 107, 113, 114
- Obligations du copropriétaire, 591, 596
  - assurance de responsabilité individuelle, 892
- Opérations d’intérêt commun, 909
- Opposabilité, 120-123, 753
  - à compter de son inscription, 121
  - au locataire ou à l’occupant, 122, 707, 1081
  - avant son inscription, 120
  - invocation par les tiers, 121
- Partie commune, 57, 58, 125
- Partie privative, 57, 58, 125, 244, 587
  - limites au droit d’usage et de jouissance, 591
- Parties, 101-110
- Parties de l’immeuble
  - bornes, 59
  - systèmes et accessoires, 58
- Personne morale, 70, 72
- Plan cadastral, 46, 51
  - conflits, 57-59
- Portée, 157
- Préambule, 153
- Préjudice sérieux et irréparable, 596

- Préséance, 57, 58
- Publication, 119-150, 261
- conversion d'un immeuble locatif, 118
  - correction d'erreur, 342-344
  - division des hypothèques et priorités existantes, 148-150
  - division juridique de l'immeuble, 124-145
  - immeuble d'un tiers, 104
  - opposabilité, 120-123
  - syndicat de copropriété, 146
  - vente d'une fraction de copropriété, 693
- Qualification, 67-71
- effets, 72-99
- Rédaction, 84, 129, 169, 267, 316
- Réduction des obligations, 73, 78
- Réécriture, 387-389
- adoption, 389
  - rédaction, 388
- Refonte, 335
- Registre de la copropriété, 335, 911
- Résiliation, 73, 77
- Respect
- obligation du syndicat, 855-860
  - preuve, 860
- Restrictions
- validité, 158
- Résumé, 678
- Servitude, 700
- Signature, 129
- attente du dépôt des lots, 103
  - capacité requise, 111-113
  - des copropriétaires, 68, 101
  - des créanciers hypothécaires, 69, 110
  - des emphytéotes ou propriétaires superficiaires, 105
  - des indivisaires, 102
  - du propriétaire unique/promoteur, 69, 80, 101
  - omission, 107-109
- Simplification, 316
- Syndicat de copropriété
- patrimoine, 736
  - sommes perçues, 736
- Traduction, 117
- Valeur relative, 252, 263, 280
- Voir aussi* **Acte constitutif de copropriété, Contrat d'adhésion, Copropriétaire, Copropriété divise, Hypothèque, Hypothèque légale, Modification à la déclaration de copropriété, Partie commune, Partie commune à usage restreint, Partie privative, Plan cadastral, Règlement de l'immeuble, Syndicat de copropriété**
- Défaut caché, 768**
- Définition**
- Administration courante du syndicat, 1048
  - Carnet d'entretien, 760
  - Clause abusive, 85
  - Clause pénale, 291
  - Conserver l'immeuble, 749
  - Contrat d'adhésion, 80
  - Copropriété, 2, 21
  - Copropriété divise, 21
  - Destination de l'immeuble, 158
  - Destination des parties communes, 249
  - Destination des parties privatives, 244
  - Emphytéose, 32

Gros œuvre du bâtiment, 141  
 Lot transitoire, 447  
 Partie commune, 126, 130  
 Partie commune à usage restreint, 607  
 Partie privative, 126  
 Valeur relative, 250, 252

### **Défunt**

Charge commune  
 – recours récursoire contre le patrimoine du défunt, 634  
 Droit de propriété, 634  
 Exercice du droit de vote, 634  
*Voir aussi* **Décès**

### **Délai**

Avis de convocation, 967  
 Décision de l'assemblée  
 – recours en nullité, 1022  
 Emphytéose, 41  
 – droit de retrait du syndicat, 42  
 Fiche descriptive, 871  
 Fin de la copropriété, 519  
 Immatriculation du syndicat, 742  
 Première assemblée des copropriétaires, 959  
 Promoteur  
 – perte de contrôle, 87  
 Valeur relative  
 – recours en révision, 275  
 Vices de construction, 768  
*Voir aussi* **Prescription**

### **Demande de renseignements**, 652, 656-660

Formule suggérée, 658  
 Frais administratifs, 660  
 Intérêt du demandeur, 656  
 Moment pour présenter la

demande, 657  
 Renseignements et documents visés, 656  
 Responsabilité du syndicat, 659

### **Démarrage du syndicat**, 1025-1042

Administration transitoire, 1026-1038  
 Contrat  
 – révocation, 1041  
 Perte de contrôle du promoteur, 1039  
 – remise de documents par le promoteur, 1040  
 Réduction des voix du promoteur, 1042  
*Voir aussi* **Administration transitoire**

### **Destination de l'immeuble**, 155-249

Clause d'agrément, 640  
 Clause d'antériorité, 243  
 Clause visant à restreindre les droits des copropriétaires  
 – rédaction, 161, 169  
 Copropriété construite par phases, 426, 452  
 – phase locative, 486  
 Déclaration de copropriété, 158  
 – rédaction, 169  
 Définition, 158, 213, 229  
 Droit d'aliéner  
 – restrictions, 639  
 Droit de préemption, 640  
 Droits des copropriétaires, 638  
 Environnement de l'immeuble, 158  
 Fonction, 157  
 Harmonie visuelle, 226, 231, 232, 234

- Importance, 156  
Libertés individuelles, 162-164, 182  
Location ou prêt de la fraction, 706  
Mode de nomination des administrateurs, 932  
Modification, 158, 327, 1003  
– règle transitoire, 1004  
Notion dynamique, 159  
Obligation du copropriétaire, 590  
Omission d'une clause, 160  
Parties communes, 249  
Parties privatives, 244-247, 598  
– limites au droit d'usage et de jouissance, 590  
Qualité  
– de construction, 158, 206  
– de l'insonorisation, 206  
Règlement de l'immeuble, 304  
Réglementation municipale, 161  
Temps partagé, 566  
Usage de l'immeuble, 161
- Destruction de l'immeuble**  
Assurance, 52  
Créancier hypothécaire, 52  
Droits réels, 52  
Fin de la copropriété, 504, 505  
Plan cadastral, 52  
Réparation, 991
- Détecteur d'incendie**  
Fixé au mur d'un corridor commun, 131
- Directive**, 303, 324, 949
- Discrimination**  
Application discriminatoire d'une clause, 167  
Clauses d'agrément ou de préemption, 640  
Destination de l'immeuble, 162, 167  
Handicap, 182
- Dommages**  
*Voir Conservation de l'immeuble*
- Dommages-intérêts**  
Administrateur, 952, 953  
Animal, 175, 176  
Clause pénale, 291  
Contenu de la note d'information, 1084  
Déclaration de copropriété  
– contravention, 73, 75, 597  
Recours, 768  
– du créancier, 75  
Responsabilité de l'acquéreur envers le syndicat, 648  
Responsabilité du gérant, 1059  
Revêtement de sol, 214  
Valeur relative, 274  
Vices de construction, 768
- Donation**, 639
- Double majorité**  
*Voir Majorité*
- Droit à la vie privée**  
Caméra de surveillance, 164  
Conflit entre différents droits, 163  
Protection, 162
- Droit belge**, 18, 21  
Association des copropriétaires, 726  
– capacité d'ester en justice, 734  
Déclaration de copropriété, 62, 67  
Fin de la copropriété, 506, 514

Intervention du tribunal, 1024  
 Règlement de copropriété, 62, 67  
 Temps partagé, 548-550, 555, 558, 566  
 – gérant, 1090, 1101

### **Droit commun**

Abus de droit, 1020  
 Fraude, 1020  
 Restriction au droit de disposer, 639

### **Droit d'accession**

*Voir* **Accession**

### **Droit d'emphytéose**

*Voir* **Emphytéose**

### **Droit de préemption**

Validité, 640

### **Droit de propriété**

Acquisition par le syndicat, 737, 738  
 Aliénation de la fraction, 644  
 Déclaration de copropriété, 111  
 Démembrement, 2, 32  
 Dispositions, 288  
 Droits d'usage et de jouissance, 184  
 Modalités, 2  
 Nouvelle partie commune, 371  
 Recours du syndicat, 771  
 Restrictions, 288  
 Transfert, 361

### **Droit de propriété superficière**

*Voir* **Propriété superficière**

### **Droit des biens, 2, 18**

Copropriété construite par phases, 495

### **Droit des obligations, 18, 19**

Déclaration de copropriété, 72

### **Droit français, 8, 9, 18, 21**

Copropriété construite par phases, 491  
 Copropriété par étage, 24  
 Création de la copropriété, 124  
 Création de nouvelle fraction, 999  
 Déclaration de copropriété, 62, 67  
 Destination de l'immeuble, 156-158  
 Droit de vote, 980  
 Droit du copropriétaire, 715-717  
 Fin de la copropriété, 506  
 Gérant, 1046  
 Gros œuvre du bâtiment, 141  
 Qualification des parties, 51  
 Règlement de copropriété, 62, 67  
 Scission, 367  
 Syndicat de copropriété  
 – capacité d'ester en justice, 734  
 – patrimoine, 736  
 – recours, 771  
 Temps partagé, 538, 539, 544-547  
 Valeur relative, 265, 273

### **Droit personnel**

Occupant, 19

### **Droit suisse, 557**

### **Droits acquis**

Clause d'antériorité, 243

### **Droits de vote**

*Voir* **Vote**

### **Droits hypothécaires**

*Voir* **Créancier hypothécaire**

**Droits réels**

Acquisition par le syndicat, 737  
 Création, 352, 698-702  
 De l'occupant, 19  
 Destruction totale ou partielle de l'immeuble, 52  
 Extinction, 352  
 Fin de la copropriété, 532  
 Fraction, 18, 314  
 Temps partagé, 551  
*Voir aussi Créancier hypothécaire*

**Duplex**

Déclaration de copropriété, 78

**-E-****Écart de contenance**, 376-386, 612

Certificat de localisation, 376, 612  
 Créancier hypothécaire, 383  
 Écart d'occupation, 381  
 Effets, 376  
 Éléments communs  
 – à l'intérieur du lot privatif, 377  
 – à l'usage exclusif d'un copropriétaire, 378  
 Empiètement, 376, 381, 382, 612  
 Nouvelle partie commune à usage restreint, 384  
 Nouvelle partie privative, 382  
 Servitude, 377  
 Solutions, 376, 381  
 Valeur relative, 385

**Emphytéose**

Améliorations, 33  
 Coemphytéose, 33, 33  
 – déclaration, 106

– étendue du droit, 33  
 – fin, 35

– fin de la copropriété divise, 513  
 – plan cadastral, 46, 53  
 – règles de la copropriété divise, 35, 39-44

Coexistence, 29

Copropriété divise sur la propriété de l'emphytéote, 33

Déclaration de copropriété, 105

Définition, 32

Droit de propriété superficière, 33

Droits et obligations de l'emphytéote, 32

Durée non écoulee supérieure à 51 ans, 37

État descriptif des fractions, 314

Fin, 35

Fin de la copropriété divise, 507-510

– droits des acquéreurs des fractions, 508

– droits des créanciers hypothécaires, 509

– effets, 510

Maintien de la copropriété divise, 39

– avis par le propriétaire au syndicat, 41

– défaut d'aviser le syndicat, 42

– défaut de payer la rente, 44

– droit de préemption du syndicat, 40

– renouvellement de l'emphytéose, 43

Obligations assumées par les copropriétaires, 38

- divisibles, 38, 280
- indivisibles, 38
- Plan cadastral, 53
- Propriété sur les constructions, 32
- Protection des copropriétaires, 36
- Renouvellement, 42
- Résiliation du contrat, 44, 106
- Voir aussi* **Copropriété divise, Propriété superficière**

**Empiètement**

- Discordance entre la construction originale et les plans de cadastre, 380
- Écart de contenance, 376
- Éléments communs utilisés exclusivement par un copropriétaire, 378
- Partie privative, 52
  - création, 382
- Servitude, 376, 701
- Travaux sur la partie commune, 379
- Voir aussi* **Écart de contenance**

**Emprunt par le syndicat**

- Garanties, 854
- Pouvoir d'emprunt, 853

**Entreposage (local), 139****Entretien des parties communes**

*Voir* **Partie commune**

**Équipement, 142, 249****Équipement sanitaire, 129****Erreur dans la déclaration**

*Voir* **Modification à la déclaration de copropriété**

**Escalier, 137, 608****État des charges, 652**

- Formule suggérée, 658
- Frais administratifs, 660
- Responsabilité du syndicat, 659
- Rôle du notaire, 653

**État descriptif des fractions**

- Déclaration de copropriété, 125, 312-314
- Droits réels, 352
- Langue française, 117
- Modification, 324, 330, 345-353, 362, 382, 468
  - double majorité, 327, 1000
  - opposabilité, 333
  - tacite, 337-340
- Nouvelle partie commune, 372
- Opposabilité au locataire ou à l'occupant, 709
- Voir aussi* **Opération cadastrale**

**Évaluation et imposition foncière**

- Fraction, 124

**Exécution en nature, 73**

- Injonction, 74, 596

**Expropriation, 506, 596, 614, 631**

**-F-**

**Faillite, 112****Fenêtre, 144, 607, 611, 616, 750, 754****Fiche descriptive**

- Absence, 875

- Adoption  
– délais, 871  
– modalités, 872  
Contenu, 869  
Effets, 873, 876  
Modifications, 874  
Obligation légale, 868, 876  
Remise par le promoteur, 870  
*Voir aussi Assurance de biens*
- Fiduciaire d'assurance**  
*Voir Assurance*
- Fiducie**  
Copropropriété construite par phases, 477
- Filage**, 58, 129
- Fin de la copropriété**, 499-536  
Assemblée des copropriétaires, 519  
– écrit constatant la décision, 520  
Coemphytéose, 513  
Décision des copropriétaires, 501-503, 519, 1005  
– ensemble immobilier, 503  
– normes d'urbanisme, 502  
Destruction de l'immeuble, 504, 505  
Disparition de la modalité copropriété divise, 528-532  
Dissolution du syndicat, 533  
Droit des personnes morales, 521  
Effets, 527-536  
Emphytéose, 507, 508-510  
Expropriation, 506  
Immatriculation du syndicat, 516-518  
Moment, 529  
Plan cadastral, 534, 535  
Pouvoir judiciaire, 514, 515  
– ordonnance du tribunal, 515  
Procédure de liquidation, 519-525  
– publicité, 524, 525  
Propriété superficière, 507, 511, 512  
Registraire des entreprises, 516-518, 522, 524, 525  
Réunion des fractions dans un même patrimoine, 506  
Saisine du liquidateur, 523  
Suivi du processus, 526
- Fonds d'auto assurance**  
Aliénation de la fraction, 647  
Compte bancaire distinct, 816  
Constitution, 809  
– moment, 811  
Contribution, 812  
– charge commune, 813, 847, 848  
Défaut de constituer, 810  
Disponibilité, 815  
Insaisissabilité, 819  
Obligation  
– caractère impératif, 809  
Propriété des sommes, 814  
Répartition, 647  
Utilisation, 817, 818  
Vérification diligente, 655  
*Voir aussi Assurance*
- Fonds de prévoyance**, 783-807  
Aliénation de la fraction, 647  
Capital garanti, 795  
Comptabilisation des postes, 802  
Compte bancaire distinct, 794

- Constitution, 784-795  
 – moment, 787  
 Contribution, 785  
 – charge commune, 791, 825, 847  
 – mensuelle, 792  
 – spéciale, 792  
 Copropriété par phases, 788  
 Défaut de constituer, 785  
 Disponibilité, 793  
 Étude, 786, 787  
 – contenu, 798, 799  
 – portée juridique, 800  
 – professionnel autorisé, 797  
 – registres de la copropriété, 921  
 Historique, 783  
 Insaisissabilité, 803  
 Loi, 16  
 Nouvelles règles  
 – entrée en vigueur, 805  
 – mesures transitoires, 806, 807  
 Obligation  
 – caractère impératif, 784  
 Parties communes à usage restreint, 822, 825  
 Plafond des contributions, 790  
 Plancher des contributions, 789  
 Propriété, 736  
 Répartition, 647  
 Utilisation, 796, 801  
 Vérification diligente, 655
- Foyer et cheminée**, 58, 136, 751
- Fraction**  
 Accessoire, 642  
 Aliénation, 636-697  
 – restrictions, 637-643  
 Composition, 586
- Division juridique de l'immeuble, 124  
 Droit du copropriétaire, 724  
 Droit réel, 18  
 État descriptif, 125, 312-314  
 Évaluation et imposition foncière, 124  
 Fin de la copropriété, 506, 528  
 Location ou prêt, 184-196, 703-713  
 Non soumise à un régime de jouissance à temps partagé, 1064  
 Nouvelle  
 – création de bâtiments, 999  
 Organisme municipal, 782  
 Présomption, 125  
 Répartition de l'immeuble, 280  
 Réunion, 158  
 Temps partagé, 569-574  
 Valeur relative, 148, 250-281  
*Voir aussi* **Acquisition ou aliénation de fraction, Location ou prêt de la fraction, Partie commune, Partie privative, Valeur relative**
- Frais de démarrage**, 1033
- Frais financiers**, 848
- Fraude**  
 Décision de l'assemblée, 1019, 1020
- Fumée**, 235-242
- Fusion**  
 De copropriétés, 375  
 De copropriétés par phases, 493-496

**-G-****Garage intérieur**, 125, 392**Garantie**, 697*Voir aussi* **Plan de garantie****Gazebo**, 229**Gérant**, 1045-1061Administrateur du bien d'autrui,  
1047, 1052Administration courante du  
syndicat, 1048Assurance de responsabilité, 890,  
1055

Bureau, 138

Conseil d'administration

– délégation de pouvoirs, 1047,  
1049, 1050

– pouvoirs, 1047

Devoirs, 1047, 1054-1057

Distinction entre gérant et  
gestionnaire, 1052

Fonctions, 1045, 1046-1053

Pluralité de gérants, 1050

Pouvoirs, 1047, 1049, 1051

Règles de conduite, 1055

Responsabilité, 1050, 1058-1060

– dommages-intérêts, 1059

– envers le syndicat, 1058

– envers les copropriétaires, 1060

– envers les tiers, 1059

Rôle, 1045, 1048-1051

Statut juridique, 1047

Temps partagé, 1100-1105

**Gestion du budget**, 774-854

Adoption, 775-782

– organisme municipal, 782

Budget initial, 1030-1032

Budget prévisionnel, 675

– sanctions, 695

Contribution spéciale, 780

Déclaration de copropriété, 781

– antérieure à 1994, 779

Montant des cotisations, 775

Perception des charges, 831-845

Rémunération du conseil  
d'administration, 777

Répartition des charges, 820-830

*Voir aussi* **Charge commune**,  
**Fonds d'auto assurance**, **Fonds**  
**de prévoyance****Gestionnaire**Distinction entre gérant et  
gestionnaire, 1052**Groupe de travail sur la**  
**copropriété**

Améliorations, 865

Coexistence avec l'emphytéose ou la  
propriété superficière, 30Copropriété construite par phases,  
491

Création, 10

Déclaration de copropriété

– division, 152, 316

Mandat, 10

Rapport, 10

*Voir aussi* **Comité consultatif sur**  
**la copropriété****-H-****Hall d'entrée**, 608

**Handicap**

- Atteinte aux droits, 166
- Discrimination, 182
- Partie commune à usage restreint
  - droit du syndicat de modifier les attributions unilatéralement, 622
- Recharge d'un triporteur dans une prise électrique commune, 168

**Honoraires extrajudiciaires**, 76, 291, 850

**Hypothèque**

- Affranchissement d'une partie commune, 363
- Antérieure à la publication de la déclaration, 149
- Attente du dépôt des lots, 103
- Division, 148-150, 281
- Indivision, 103
- Mainlevée, 363, 509, 622
- Majorité requise, 993, 995, 998
- Postérieure à la publication de la déclaration, 150
- Régime alternatif à la copropriété divise, 55
- Voir aussi* **Acte d'hypothèque, Créancier hypothécaire**

**Hypothèque légale**

- De la construction, 702
  - division, 150
- Perception des charges, 835-841
  - avis, 837-839
  - bonne foi du syndicat, 838
  - exercice par le syndicat, 840
  - frais et honoraires, 841
  - rang, 836
- Syndicat des copropriétaires, 736

Travaux réalisés sur des parties communes

- division, 150

*Voir aussi* **Créancier**

**-I-****Immatriculation des parties**

*Voir* **Partie commune, Partie privative**

**Immatriculation du syndicat**

Obligation, 742

**Immeuble**

- Bornes de recharge pour véhicules électriques, 393
- Construction, 18
- Copropriété divise, 21, 26
- Destination, 155-249
- Destruction totale ou partielle, 52
  - fin de la copropriété, 504, 505
- Divisé par étages, 28
- Fin de la copropriété, 528
- Propriétaire, 19

**Immeuble à usage d'habitation**

- Déclaration de copropriété
  - signature, 102
- Dispositions particulières, 1082-1085
- Droit transitoire, 577
- Note d'information, 1031
- Temps partagé, 1082-1085
- Vente, 584
  - fraction de copropriété, 664-697

**Immeuble locatif**

*Voir* **Conversion d'un immeuble locatif**

**Incendie**, 165, 182, 387, 749

Agissement du copropriétaire, 892

Agissement du locataire, 828

Assurance, 881, 884

**Indemnité d'assurance***Voir* **Assurance****Indivision**, 21

Affectation de fraction à un but durable, 562

Attente du dépôt des lots, 103

Charges afférentes à l'indivision de la fraction, 1091

Construction sur une partie commune à usage restreint, 27

Convention, 124, 405, 409

Copropriété construite par phases, 405

Déclaration de copropriété, 111

– signature de tous les indivisaires, 102

Droit de vote, 975

– mandat présumé, 976

Droit du copropriétaire, 717

Forme de la copropriété, 2

Gérant de l'indivision, 1102

Lots privatifs, 52

Parties communes, 372, 406, 605

Régime alternatif, 55

Temps partagé, 546, 548, 550, 555

– report du partage, 557

Théorie unitaire, 717

**Injonction**

Activités professionnelles dans les parties privatives, 199

Aménagements privatifs, 217, 219, 220, 224, 225, 229, 230

Animal, 174, 175

Clause pénale, 291

Conseil d'administration, 938

Déclaration de copropriété

– défaut de respecter, 596

– modification tacite, 336

– respect, 596, 858

Exécution en nature, 74, 596

Garde d'enfants, 200, 201

Location à court terme, 192

Préjudice sérieux et irréparable, 596

Recours, 74, 75

Revêtement de sol, 211, 212, 214

Syndicat

– entretien de l'immeuble, 752, 755, 756

**Intérêt collectif**, 276, 596**Inviolabilité de la demeure**, 162, 165, 598**-J-****Jardin**, 135, 642**Jouissance à temps partagé***Voir* **Temps partagé****Journal des débats (Assemblée nationale)**, 9**Jugement contre le syndicat**

Responsabilité, 280

**-L-****Langue française**

Acte constitutif de copropriété, 117

Contrat d'adhésion, 95, 117

Déclaration de copropriété, 95, 100, 117

- Droit au français dans une assemblée délibérante, 117
- Droit de s'exprimer en français, 972
- assemblée des copropriétaires, 972
  - conseil d'administration, 939
- État descriptif des fractions, 117
- Membre d'un ordre professionnel, 117
- Nullité de l'anglais, 117
- Registre foncier, 117
- Réquisition d'inscription au registre foncier, 117
- Sanction pénale, 117
- Traduction, 117
- Légataire**, 69
- Liberté de religion**
- Aménagement des parties privatives, 222
  - Déclaration de copropriété, 162
- Liberté fondamentale**
- Destination de l'immeuble, 162-164, 182
- Liquidateur**
- Droit de vote du défunt, 634
  - Fin de la copropriété, 501, 523
  - Nomination, 522
  - opposabilité aux tiers, 524
- Liquidation de la copropriété**
- Procédure, 519-525
  - avis de clôture, 525, 530
  - avis de dissolution, 521
  - liquidateur, 522
  - liquidation du syndicat, 524
  - Reliquat, 280, 626, 631
- Liquidation du syndicat**, 533
- Partage des biens, 631
- Livres et registre du syndicat**
- Voir Syndicat de copropriété*
- Local de services communs**, 138
- Locataire**
- Acte constitutif**
- opposabilité, 709
  - Assurance de responsabilité, 893
  - Clause pénale, 298
  - Copropriété avec phase locative, 484-490
  - Déclaration de copropriété
  - opposabilité, 122, 707, 1081
  - Distinction entre locataire et occupant, 192
  - Droit de jouissance des parties communes, 604
  - Droit de préemption
  - conversion d'un immeuble locatif, 641
  - État descriptif des fractions
  - opposabilité, 709
  - Nom et adresse
  - registre de la copropriété, 913
  - Règlement de l'immeuble
  - opposabilité, 708
  - Règles particulières, 703
  - Respect des baux, 694
  - Voir aussi Location ou prêt de fraction*
- Location ou prêt de fraction**, 184-196, 703-713
- À court terme, 187-190, 192, 194, 291, 706

Approbation préalable, 185  
 Droit de jouissance de la fraction,  
 705, 1079-1081  
 – opposabilité de la déclaration de  
 copropriété, 1081  
 – restriction, 190, 193, 706  
 Droit de jouissance des parties  
 communes, 604  
 Durée, 187-190  
 Exploitation commerciale, 187, 189-  
 191, 194, 196  
 Information, 710  
 Notification, 185, 1080  
 Occupation résidentielle par le  
 locataire, 195  
 Ordonnance d'expulsion d'un  
 occupant, 713  
 Remise du bail ou de prêt, 711  
 Résiliation du bail ou du prêt  
 – droit du syndicat, 712  
 Transformation des parties  
 privatives en chambres, 186, 191  
*Voir aussi* **Bail, Locataire**

**Logement**, 153  
 Évaluation et imposition foncière,  
 124

### **Lot**

Commun, 126  
 Dans le système cadastral  
 québécois, 52  
 Dépôt, 103  
 Immatriculation des parties, 49  
 Morcellement, 347  
 Privatif, 126  
 Renumerotation, 347, 350  
 Unification, 350  
*Voir aussi* **Partie commune,**  
**Partie privative**

### **Lot transitoire**

À destination commerciale, 448  
 Déclaration de copropriété  
 – modification, 464-470  
 Définition, 447  
 Modification cadastrale, 458  
 Résolutions, 458-463  
 – contenu, 461  
 – date d'adoption selon l'acte  
 notarié, 460  
 – modification par l'assemblée des  
 copropriétaires, 463  
 – tenant lieu d'assemblée des  
 copropriétaires, 459  
 – transmission aux copropriétaires,  
 462  
 Transparence envers les acheteurs,  
 462  
*Voir aussi* **Copropriété**  
**construite par phases**

### **-M-**

### **Mainlevée**

Hypothèque, 363, 509, 622

### **Maison**

Surélévation, 27

### **Maisons en rangée**

Assurance de biens, 886  
 Copropriété horizontale, 28  
 Copropriété verticale, 28  
 Entretien, 759  
 Harmonie extérieure du projet, 225  
 Servitude, 700  
 Terrasses, 220

### **Majorité**

Absolue, 327, 343, 989

Acquisition et aliénation immobilière, 996

Acte constitutif de propriété

- erreur matérielle, 989, 992, 1000
- modification, 1000

Administrateur

- destitution, 1061

Assemblée des copropriétaires

- compétence, 988

Bornes des parties privatives

- modification, 1002

Conseil d'administration, 941, 942

Décision courante, 989

Déclaration de copropriété

- erreur constatée après la publication, 343
- erreur matérielle, 989, 992
- modification, 327
- modification complète, 389

Description des parties privatives, 994, 995, 1001

Destination de l'immeuble, 327, 1003

- cession, 359
- règle transitoire, 1004

Destruction de l'immeuble

- réparation, 991

Double majorité, 327, 519, 995

- calcul, 1007
- quorum, 1008

État descriptif des fractions

- erreur matérielle, 989, 992, 1000
- modification, 1000

États financiers, 1006

Fin de la copropriété, 501, 519, 1005

Hypothèque mobilière, 993, 995, 998

Nouvelle fraction

- création de bâtiments, 999

Nouvelle partie commune, 369

Nullité de la décision, 1021

Protection de certains intérêts individuels, 1009

Règlement de l'immeuble

- modification, 989, 990

Simple, 327

Unanimité des voix requise, 327

*Voir aussi* **Quorum, Vote**

### **Malfaçon**

*Voir* **Vice de construction**

### **Mandat irrévocable**

Copropriété construite par phases, 436, 473-483

Promoteur, 91

### **Mandat présumé**

Copropriété construite par phases, 436-438

Indivisaires, 976

Temps partagé, 1074

### **Marijuana**

*Voir aussi* **Cannabis**

### **Médiation**

Confidentialité, 289, 772

Copropriété construite par phases

- acte de servitude, 401

Déclaration de copropriété, 289

Résolution de conflit, 289

Transactions par le syndicat, 772

### **Méthode Landry, 413-415**

*Voir aussi* **Copropriété construite par phases**

**Meuble**

- Bornes de recharge pour véhicules électriques, 393
- Copropriété divise, 21

**Mitoyenneté**, 354, 359**Modification à la déclaration de copropriété**, 322-398

- Acte de modification
  - forme, 330
  - signature, 331
- Acte notarié
  - en brevet, 330
  - en minute, 330
- Acte sous seing privé, 330
- Compétence décisionnelle, 323-329
- Consentement individuel, 328
- Consignation, 330, 331
- Construction sur un terrain nu, 27
- Copropriétaire, 96
- Copropriété construite par phases, 464-470
  - comparution, 464
  - préambule, 465
- Correction par le promoteur, 342-344
- Écart de contenance, 376-386
- Erreur constatée
  - après la publication de la déclaration, 343
  - avant la publication de la déclaration, 344
- Majorité requise en assemblée, 327
- Modification complète, 387
- Négociation, 80
- Nouvelle partie commune, 372
- Nouvelle partie privative, 382

Opération cadastrale postérieure à la publication de la déclaration, 350

Opposabilité, 332-335

Par le syndicat, 323-325

Par le tribunal, 326

Partie commune

– affranchissement, 362

– travaux de transformation, 379

Parties de l'immeuble, 59

Plan cadastral, 52

Résolution écrite de l'assemblée, 329

Tacite, 336-340, 962

– critique, 337

– interdiction, 340

– intervention législative, 339

– jurisprudence, 338, 340

Temps partagé, 575

Valeur relative, 270, 276

*Voir aussi* **Acte constitutif de copropriété, État descriptif des fractions**

**Modification cadastrale**

*Voir* **Opération cadastrale**

**Multipropriété**

*Voir* **Temps partagé**

**Mur commun**, 354, 378

**Mur mitoyen**, 354

**-N-**

**Notaire**

Acomptes, 685

- Acte notarié  
 – annexes, 83  
 Améliorations, 865  
 Choix, 671  
 Déclaration de copropriété  
 – copie authentique, 83  
 – correction d’erreur ou omission, 342  
 – rédaction, 84, 267  
 – résumé, 678  
 Demande de renseignements, 657  
 État des charges, 653  
 Parties de l’immeuble, 59  
 Règlement de l’immeuble  
 – modification, 335  
 – résumé, 678  
 Valeur relative, 260  
 – omission d’indiquer la méthode, 268  
 Vérification diligente, 660  
*Voir aussi Acte notarié*
- Note d’information**  
 Améliorations, 865  
 Baux, 679, 694  
 Budget prévisionnel, 675, 1031  
 Clause incompréhensible, 84  
 Contenu, 672  
 Déclaration de copropriété et règlement de l’immeuble, 678  
 Faculté de dédit, 668  
 Impôts fonciers, 676  
 Mise à jour, 680  
 Plan de garantie applicable, 677  
 Plan d’ensemble du projet et plan général de développement, 673
- Sanctions, 692, 694, 695  
 Sommaire d’un devis descriptif, 674  
 Temps partagé, 1083, 1084
- Nouvelle partie commune**  
*Voir Partie commune*
- Nue-propriété**  
 Temps partagé, 554
- Nullité**  
 Abus de droit, 1019  
 Administrateur  
 – élection ou nomination, 935  
 Clause abusive, 85  
 Clause incompréhensible, 84  
 Contenu de la note d’information, 1084  
 Contrat d’adhésion  
 – rédaction en langue anglaise, 117  
 Décisions, 1018-1024  
 – substitution de l’avis du tribunal, 1024  
 Déclaration de copropriété  
 – annulation réservée au tribunal, 99  
 – omission d’une signature, 107  
 Défaut de fournir un contrat préliminaire et une note d’information, 692  
 Délai de déchéance, 1022  
 Fraude, 1019  
 Irrégularité, 1021  
 Nullité relative  
 – incapacité du déclarant, 113  
 – présomption simple, 107  
 Recours en nullité, 1020-1023  
 Recours futile, 1023

**-O-****Occupant**

- Acte constitutif
  - opposabilité, 709
- Assurance de responsabilité, 893
- Déclaration de copropriété
  - opposabilité, 122, 707, 1081
- Distinction entre locataire et occupant, 192
- Droit personnel, 19
- État descriptif des fractions
  - opposabilité, 709
- Ordonnance d'expulsion, 713
- Rapports entre occupants, 19
- Registre de la copropriété, 913
- Règlement de l'immeuble
  - opposabilité, 708
- Relations juridiques, 18
- Situation sociale, 158
- Voir aussi* **Locataire**

**Odeur**, 235-242

**Office de révision du Code civil**, 9

**Offre d'achat**

- Dispositions, 121

**Ontario**

- Fin de la copropriété divise, 514

**Opération cadastrale**

- Absence de droit, 60
- Annulation 351
- Après la publication de la déclaration, 350
- Consentement à modification cadastrale, 348, 383
- Consentement du propriétaire, 347, 383

Copropriété construite par phases, 422, 423, 442

- lot transitoire, 449

Copropriété divise, 346

Écart de contenance, 376, 381

Nouvelle partie commune, 370

Nouvelle partie privative, 382

Obligation, 18

Partie commune, 60, 347

- cession, 60, 360

Partie privative, 347, 351

Recours au titre non publié, 350

Re-numérotation cadastrale, 346, 348

Unicité de propriétaires, 350

**Ordonnance de sauvegarde**, 845

**Ordre public**

Convocation de l'assemblée des copropriétaires, 968

De direction, 98, 107

De protection, 98, 107, 829

Exception à une disposition d'ordre public, 354

Fonds de prévoyance, 784

Perception des charges communes, 833

Pouvoirs du gérant, 1047

Remise du règlement par le locateur, 708

Rémunération des administrateurs, 937

Répartition des charges communes, 829, 830

**Organisme municipal**

Budget, 782

Nomination des administrateurs, 933

Propriété de fraction, 782, 933

**-P-**

**Paravent**, 229

**Parc**, 135

**Partie commune**, 130-143

Accès au promoteur, 86

Accident, 752

Acquisition par le syndicat, 737

Acquisition par prescription, 621

Administration, 111, 347, 744

Affranchissement, 359-364

– décision du syndicat, 359

– droits hypothécaires, 363

– modification à la déclaration de copropriété, 362

– opération cadastrale, 360

– scission, 365-368

– servitude, 364

– transfert du droit de propriété, 361

Aménagements, 224

Aménagements par le syndicat, 233, 234

Animal, 173, 180

Appareils communs, 57, 58, 142, 377

Ascenseur, 137

Balcon, 136

Bâtisse construite sur un terrain privatif, 27

Bornes de recharge pour véhicule électrique, 392, 394

Cave, 140

Cession, 360

Changement de statut, 350

Constructions et bâtiments érigés sur des terrains communs, 27

– terrain nu, 27

Copropriété construite par phases

– déclaration de copropriété initiale, 426

– division juridique de l'immeuble, 427, 453

– modifications successives avec lots transitoires, 452, 453

– partage entre plusieurs syndicats, 406

Corridor, 137

Cour, 135

Création, 124

Dans un lot privatif, 381

Déclaration de copropriété

– définition, 125

Définition, 130

Description, 285

Désignation cadastrale, 313

Destination, 249

Droit de disposition, 605

Droit de jouissance, 111, 163, 604

– restriction, 604

Droit d'usage, 604

– acquisition par prescription, 621

Droits concurrents des copropriétaires, 604

Élément à l'intérieur d'un lot privatif, 377

Élément réservé à l'usage d'un seul copropriétaire, 127, 131, 145, 378

Empiètement, 381, 382

Entretien, 744, 749, 750, 759

– sanction, 752

Équipement, 142

Escalier, 137

Garantie, 697

- Gros œuvre du bâtiment, 136, 141, 377
- Immatriculation, 26, 57, 124, 350
- plan cadastral, 46, 49
- Indivision forcée, 605
- Intégration à une partie privative, 358
- Interdiction de fumer, 242
- Intérêt communautaire, 132
- Jardin, 135
- Local
- d'entreposage, 139
  - de services communs, 138
  - de stationnement, 139
- Nouvelle partie
- assujettissement à la copropriété, 369-374
  - cession au syndicat, 469
- Opération cadastrale, 60, 347
- renumérotation, 348, 350
- Parc, 135
- Passage, 137
- Plan cadastral. 347
- nature des parties de l'immeuble, 57, 58
  - présomption, 56
- Présomption, 125, 133, 377
- Propriété, 111, 131
- Qualification, 131
- Quote-part, 139, 258, 280, 603-605
- Servitude d'aspect
- aménagement paysager, 57, 142
- Sinistre, 895
- Sol, 134, 135
- Stationnement, 139
- Suffisance, 132
- Temps partagé, 1069
- Terrasse, 136
- Travaux, 358, 378, 379, 382, 384, 605
- majorité requise, 997
- Usage collectif, 131
- Valeur relative, 258
- Voie d'accès, 135
- Voir aussi* **Charge commune, Scission de la copropriété**
- Partie commune à usage restreint,** 130, 136, 144, 145
- Administration, 608
  - Aliénation, 614
  - Aménagements, 216, 342-344
  - Attribution, 89, 145, 286, 615-624
    - droit accessoire à la fraction, 616
    - droit de jouissance, 616, 617
    - par le promoteur, 618
    - postérieure, 616
    - ultérieure, 617  - Bornes de recharge pour véhicules électriques, 392
  - Charges, 88, 822, 825, 827
  - Construction, 27
  - Contribution aux charges communes, 623
  - Copropriété construite par phases
    - déclaration de copropriété initiale, 428
    - modifications successives avec lots transitoires, 454
    - phase locative, 487  - Création, 124, 144, 286, 384, 607-612
    - motifs, 608  - Description, 286, 607
  - Droit de propriété, 614
  - Droit d'usage, 604, 606, 607, 613, 614, 616-624

- acquisition par prescription, 621
  - distinction entre cession et transfert d'une attribution, 620
  - transmission du droit d'usage restreint avec la fraction, 619
  - Entretien, 608, 750, 753
  - Espaces de stationnement non réglementaires, 609
  - Expropriation, 614
  - Fonds de prévoyance, 822, 825
  - Identification, 610
  - Limite résultant des travaux, 593
    - trouble de jouissance grave, 593
  - Modification, 144, 622
  - Plan, 83
    - dépôt aux registres, 610
  - Propriété, 614
  - Qualification, 144, 610
  - Reconnaissance, 384
  - Règles applicables, 623
  - Remplacement, 822, 825
  - Réparation majeure, 822, 825
  - Répartition des charges, 608, 822, 825, 827
  - Superficie, 670
  - Temps partagé, 1070
  - Terrasse, 220, 231
  - Transfert, 615, 616
  - Usage, 249
- Partie privative**, 126-129, 587-602
- Accès, 165, 598, 754
  - Acquisition par prescription, 601
    - parcelle d'une partie privative, 600
  - Activités des copropriétaires, 197-205
    - bruit, 198
    - commerce, 203, 205
    - exercice d'une profession, 199, 204
    - garde d'enfants, 200-202
    - télétravail, 205
  - Affranchissement
    - scission, 365-368
  - Aménagements, 216-232
  - Animal, 173, 174, 179, 180
  - Bornes, 353-358
  - Bornes de recharge pour véhicules électriques, 391
  - Certificat de localisation, 376
  - Changement
    - de destination, 240
    - de statut, 350
  - Clés, 165
  - Contiguïté, 325, 353, 354
  - Copropriété construite par phases
    - clause d'extinction sur les futures parties, 402
    - déclaration de copropriété initiale, 426
    - division juridique de l'immeuble, 427, 453
    - modifications successives avec lots transitoires, 452, 457
  - Création, 124, 382
  - Déclaration de copropriété, 591
    - défaut de respecter, 596, 597
    - définition, 125
  - Définition, 126
  - Description, 285
    - majorité requise, 994, 995, 1001
  - Désignation cadastrale, 313
  - Destination, 244-247, 567
    - conformité à la destination de l'immeuble, 241, 247

- définition, 244
- destination mixte, 248
- jouissance et usage, 245
- omission d'une clause, 246
- Destination de l'immeuble, 590
- Droit de disposition, 598
- Droit de jouissance, 111, 589-595
  - limites résultant de la déclaration de propriété, 591
  - limites résultant de la destination de l'immeuble, 590
  - limites résultant de la loi, 594
  - limites résultant des droits concurrents, 592
  - limites résultant des travaux, 593
  - trouble de jouissance grave, 593
- Droit de propriété, 128, 588-595, 639
  - restrictions, 589
- Droit d'habitation, 352
- Droit d'usage, 589-595, 639
  - limites résultant de la déclaration de propriété, 591
  - limites résultant de la destination de l'immeuble, 590
  - limites résultant de la loi, 594
  - limites résultant des droits concurrents, 592
  - limites résultant des travaux, 593
- Droits concurrents des autres copropriétaires, 592
- Droits et libertés individuelles, 594
- Empiètement, 52
- Entretien, 598, 751, 754
- Équipement, 142
- Garantie, 697
- Gros œuvre du bâtiment, 141
- Immatriculation, 26, 57, 124, 350
  - plan cadastral, 46, 49
- Interdiction de fumer, 238-241
- Limites physiques, 587
- Nouvelle partie, 382
- Opération cadastrale, 60, 347, 383
  - renumérotation, 348, 350
- Plan cadastral, 129, 347, 382, 587
  - nature des parties de l'immeuble, 57, 58
- Porte d'entrée, 217
- Réglementation municipale, 594
- Réunion, 356
- Revêtement de sol, 207, 598
- Servitude d'aspect
  - aménagement paysager, 57, 142
- Sinistre, 896
- Sol, 134
- Stationnement, 57, 139
- Superficie
  - contrat préliminaire, 670
  - réduction, 331
- Temps partagé, 567, 1066, 1067
- Travaux, 598, 1021
- Usage exclusif, 127
- Valeur relative, 252
- Voisinage, 241, 592
- Voir aussi* **Borne, Scission de la copropriété, Valeur relative**
- Passage**, 137, 608
- Patio**, 229

**Pénalité**, 848, 850, 859

- Déclaration de copropriété
- clause pénale, 76, 291, 597

**Perçage d'un mur ou d'une dalle de béton**

- Partie commune, 997

**Personne morale**

- Attributs, 728-740
- Collectivité des copropriétaires, 726
- Constitution, 70, 72
- Copropriété construite par phases, 407, 476, 496
- Déclaration de copropriété
  - capacité de signer, 112
- Fin de la copropriété
  - liquidation, 521, 525
- Propriétaire de l'immeuble, 19
- Voir aussi Syndicat de copropriété*

**Piscine**, 88, 125**Plan**

- Annexé à la déclaration de copropriété, 83

**Plan cadastral**, 46-61

- Analyse et autorisation, 51
- Approbation, 347
- Arpenteur-géomètre
  - confection du plan, 51
  - mesurage réel des parties, 50, 52
- Cadastre horizontal, 55
- Cadastre vertical, 49, 55
  - destruction totale ou partielle de l'immeuble, 52
  - représentation graphique, 51
- Coemphytéose, 35, 53

Copropriété construite par phases, 400

Copropriété divise, 28

- de terrain, 28
- horizontale, 28, 50
- lots superposés, 28
- régime alternatif, 55
- verticale, 28, 49, 50, 52

Déclaration de copropriété

- conflits, 57
- publication, 46, 51

Dépôt au bureau de la publicité des droits, 46, 51, 124

Directives, 48

Division juridique de l'immeuble, 126

Effets, 54-59

- morcellement des immeubles, 54

Emphytéose, 53

Fin de la copropriété, 534, 535

Forme de copropriété, 28

Immatriculation des parties, 49, 124

- lots complets, 49
- remplacement de lots, 49

Importance, 46

Législation, 48

Modification, 27, 52, 54

Nouveau, 52

Partie commune, 56-58, 347

Partie privative, 57, 58, 129, 347, 382, 587

Préséance, 28, 125

Présomption d'exactitude, 59

Projet de maisons en rangée, 28

Remplacement, 52

Systèmes et accessoires, 58

- Temps partagé, 564  
Territoire non rénové, 49  
Territoire rénové, 49  
Utilité, 56  
*Voir aussi* **Cadastre, Déclaration de copropriété**
- Plan d'architecte**, 129, 610
- Plan de garantie**  
Acomptes, 681, 685  
Note d'information, 677
- Porte**, 144, 607, 616
- Préjudice**  
Clause incompréhensible, 84  
Sérieux et irréparable, 596  
*Voir aussi* **Domages-intérêts**
- Préoccupation**  
Convention, 103, 686
- Prescription**  
Acquisition d'un droit d'usage restreint, 621  
Acquisition d'une fraction de copropriété, 599  
Acquisition d'une partie commune, 621  
Acquisition d'une partie privative, 601  
– parcelle d'une partie privative, 600  
Clause illégale, 98  
Décision de l'assemblée, 1022  
Perception des charges, 835, 845  
Réduction des voix, 984  
Révision de la valeur relative, 261, 272  
*Voir aussi* **Délai**
- Preuve**  
Clause incompréhensible, 84  
Clause pénale, 292  
Contravention à la déclaration de copropriété, 860  
Procès-verbaux, 1016  
Révision de la valeur relative, 271
- Priorité**  
Division, 148-150
- Procès-verbal**  
Approbation, 1017  
Décisions, 1014  
Registre du syndicat  
– dépôt, 335  
Règlement de l'immeuble  
– modifications, 330  
Transmission, 334, 1015  
Valeur probante, 1016
- Promesse d'achat**  
Contrat préliminaire, 665, 666  
Répartition des charges communes, 646
- Promoteur**  
Administration transitoire, 87  
– dispense de contribution aux charges, 88  
– prolongation, 87  
Assemblée des copropriétaires, 87, 90  
Budget prévisionnel, 675  
– sanctions, 695  
Bureau des ventes, 86  
Charges communes, 88  
Clause abusive, 85-93  
Clause illégale  
– prescription, 98

Conseil d'administration, 932  
 Contrat préliminaire, 121, 669  
 Copropriété construite par phases, 400  
 Déclaration de copropriété, 69, 111  
 – contrat d'adhésion, 80  
 – correction, 342-344  
 – remise, 678  
 – signature, 69, 80, 101  
 Dispense de contribution aux charges, 88  
 Étude du fonds de prévoyance, 786, 787  
 Fausses représentations, 121  
 Fiche descriptive, 868-871  
 Hypothèque légale de la construction, 702  
 Indivision  
 – attente du dépôt des lots, 103  
 Mandat irrévocable, 91  
 Note d'information, 673-676, 678-680  
 Obligations, 954  
 Paiement d'une partie du prix d'achat, 51  
 Partie commune à usage restreint  
 – attribution, 89, 618  
 – modification, 144  
 Parties de l'immeuble, 59  
 Perte de contrôle, 87, 1039  
 – remise de documents au syndicat, 1040  
 Pouvoir, 1019  
 Responsabilité, 954  
 Situation financière, 51  
 Valeur relative, 260  
 Vente d'une fraction de copropriété à usage d'habitation, 664-697

## **Propriétaire**

*Voir Copropriétaire*

## **Propriété par étage, 24**

Au Québec, 25

Propriété superficière, 25

*Voir aussi Copropriété divisé*

## **Propriété superficière**

Coexistence, 29

Déclaration de copropriété, 105

Droit des biens, 2

Durée non écoulee supérieure à 51 ans, 37

Emphytéose, 33

Fin de la copropriété divisée, 507, 511, 512

Lot exclusif, 55

Obligations divisibles, 280

Propriété par étage, 25

Protection des copropriétaires, 36

*Voir aussi Copropriété divisé, Emphytéose*

## **Publicité des droits**

Déclaration de copropriété, 119-150, 261

– conversion d'un immeuble locatif, 118

– correction d'erreur, 342-344

– création de la copropriété, 124-145

– opération cadastrale, 350

– opposabilité, 120-123, 332

Droits personnels, 332

Fiabilité, 57

Fin de la copropriété, 516-518, 524, 525

Plan cadastral, 46, 51

- Règlement de l'immeuble, 708  
Syndicat de copropriété, 741-743  
*Voir aussi* **Bureau de la publicité des droits, Registraire des entreprises, Registre foncier**
- Puits**, 134
- Q-**
- Quorum**  
Assemblée des copropriétaires, 970  
Conseil d'administration, 940  
Majorité spéciale, 1008
- Quote-part**  
Aliénation de la fraction, 647  
Charges communes  
– détermination, 820-830  
– valeur relative, 258, 280  
Parties communes, 139, 263, 603-605  
*Voir aussi* **Charge commune, Fonds de prévoyance**
- R-**
- Rangement**, 83, 89, 144, 607  
Attribution, 610, 616-618, 620  
Entretien, 750  
Évaluation et imposition foncière, 124  
Fraction accessoire, 642
- Recours en injonction**  
*Voir* **Injonction**
- Recours en nullité**  
Décision de l'assemblée, 1020-1023  
*Voir aussi* **Nullité**
- Recouvrement de sol**  
*Voir* **Revêtement de sol**
- Réduction de voix**, 630  
Assemblée des copropriétaires, 979-985, 943  
Assemblée transitoire, 870  
Copropriété avec phase locative, 488  
Copropriété de cinq fractions et plus, 982-985  
Copropriété de moins de cinq fractions, 980, 981  
Démarrage du syndicat, 1042
- Régime de protection**, 112
- Régime matrimonial**, 112
- Registraire des entreprises**  
Domicile du syndicat, 730  
Fin de la copropriété, 516-518  
– avis de clôture, 525  
– avis de dissolution, 521  
– avis de nomination d'un liquidateur, 522  
Immatriculation du syndicat, 742  
– radiation, 517, 518  
Nom du syndicat, 331, 731
- Registre de la copropriété**, 911-928  
Accès aux renseignements, 928  
Administration transitoire, 922  
Améliorations, 865  
Baux ou prêts, 710  
Carnet d'entretien, 921  
Certificats de localisation, 920  
Confidentialité, 928  
Consultation, 925  
– frais, 926

- Copies des contrats du syndicat, 917
- Créanciers hypothécaires, 922
- Déclaration de copropriété, 916
- modification, 335, 916
- Dépôt, 610
- Devoir du syndicat, 911
- Documents relatifs à l'immeuble, 924
- Entretien, 765
- États financiers, 923
- Étude du fonds de prévoyance, 921
- Locataires, 913
- Nom et adresse postale des copropriétaires, 912
- Occupants, 913
- Plan de cadastre, 918
- Plans et devis de l'immeuble bâti, 919
- Procès-verbaux
- de l'assemblée des copropriétaires, 914
  - du conseil d'administration, 914
- Règlement de l'immeuble, 915
- Renseignements prévus par règlement du gouvernement, 927
- Résolutions
- de l'assemblée des copropriétaires, 914
  - du conseil d'administration, 914
- Travaux, 749
- Registre foncier**
- Avis de clôture, 525
- Avis de dissolution, 521
- Avis de nomination d'un liquidateur, 522
- Clause pénale, 297
- Langue française, 117
- Publication, 120, 382
- Règlement de l'immeuble, 708
- Règlement à l'amiable, 772**
- Règlement de copropriété**
- Voir Déclaration de copropriété*
- Règlement de gestion, 949**
- Règlement de l'immeuble, 302-311**
- Clause pénale, 297, 298, 300
- Conseil d'administration, 931
- Copropriété construite par phases
- déclaration de copropriété initiale, 433
  - phase locative, 489
- Modification, 208, 303, 316, 324, 330, 334, 335, 352, 467
- majorité requise, 989, 990
  - opposabilité, 334
  - tacite, 337-340
- Note d'information, 678
- Opposabilité
- au locataire, 708
  - aux occupants, 708, 857
- Procédure de cotisation et de recouvrement, 309
- omission, 310
- Refonte, 335
- Registre du syndicat, 335, 915
- Règles de jouissance, d'usage et d'entretien, 304
- omission, 305
- Règles de procédure, 307
- Règles sur le fonctionnement et l'administration, 306
- assemblée des copropriétaires, 307
  - conseil d'administration, 307, 308

- rémunération des administrateurs, 937
  - réunion, 307
  - Restriction à l'installation d'équipements extérieurs, 391
  - Résumé, 678
  - Voir aussi* **Déclaration de copropriété, Destination de l'immeuble**
  - Réglementation municipale**
    - Préséance sur les clauses de la déclaration de copropriété, 161
  - Remise des lieux en état**
    - Revêtement de sol, 210
  - Remorquage**, 859
  - Rénovation cadastrale**, 350
  - Réparation**
    - Conservation de l'immeuble, 749
    - En cas de destruction, 991
    - Voir aussi* **Conservation de l'immeuble, Travaux**
  - Réparation majeure**
    - Conservation de l'immeuble, 754
    - Fonds de prévoyance
      - utilisation, 822, 825
  - Réservoir à eau chaude**, 756, 895
  - Résidence familiale**, 112, 348
  - Résolution écrite**
    - Assemblée des copropriétaires, 329, 519, 961, 1013
    - Conseil d'administration, 1013
    - Copropriété construite par phases, 482
    - Transmission, 334
  - Responsabilité**
    - Administrateur, 952-954
    - Copropriétaire, 898
    - De l'acquéreur envers le syndicat, 648
    - Du gérant, 1058-1060
    - Syndicat de responsabilité, 752, 753, 755, 757
    - Valeur relative, 280
    - Vice de construction, 758, 767
    - Voir aussi* **Assurance de responsabilité**
  - Revêtement de sol**, 206-215
    - Aménagement privatif, 225
    - Bois flottant, 210, 212
    - Bois franc, 209, 213
    - Confort acoustique, 208, 214
    - Dans les parties privatives, 207, 598
    - Déclaration de copropriété
      - modification, 212
    - Mode d'installation, 207
    - Modification de la norme existante, 208
    - Norme IIC ou FIIC, 209, 213
    - Qualité de construction de l'immeuble, 206, 208
    - Qualité d'insonorisation, 208, 211, 214
    - Règlement de l'immeuble, 207
    - Restrictions, 206
    - Tapis remplacé par un plancher de bois, 211, 214
    - Vieil immeuble, 208
- S-**
- Salle d'exercices**, 88, 138

**Scission de la copropriété**, 365-368

Affranchissement de parties, 365, 366

Comité consultatif sur la copropriété, 368

D'une copropriété en plusieurs copropriétés, 367

– droit français, 367

Opération juridique, 366

*Voir aussi* **Partie commune**

**Sécurité de l'immeuble**, 158

Destination de l'immeuble, 164, 165

**Servitude**

Consentie, 699

– par le syndicat, 352

– par les copropriétaires, 352

Copropriété construite par phases, 512-514

Création, 159

D'aspect

– aménagement paysager, 57, 142

Déclaration de copropriété, 226

– stipulations, 377, 403, 700

D'empiètement, 380, 701

Destination de l'immeuble, 158

Écart d'occupation, 381

État descriptif des fractions, 314

Non-concurrence, 247

Nouvelle partie commune, 374

Opération d'affranchissement, 364

Préambule de la déclaration, 153

**Sol**

Partie commune, 134, 135

*Voir aussi* **Revêtement de sol**

**Solarium**, 226, 227**Stationnement**, 57, 59, 83, 89, 139, 144, 607

Attribution, 616-618, 620

Au sous-sol de l'immeuble, 145

Déneigement, 750, 751

Destination de l'immeuble, 158

Droit d'usage, 620

Entreposage de bois, 217

Évaluation et imposition foncière, 124

Fraction accessoire, 642

Membrane d'étanchéité, 59, 131

Parties communes à usage restreint, 609

– droit du syndicat de modifier les attributions unilatéralement, 622

Roulotte, 243

**Stipulation d'inaliénabilité**, 639**Subrogation**

Assurance, 899, 901

**Superficie**

Partie commune à usage restreint, 670

Partie privative, 331, 670, 992

Valeur relative, 256, 258, 385

**Sûreté**

Division, 148-150, 290, 274

*Voir aussi* **Hypothèque**

**Syndicat de copropriété**

Acquisition et aliénation, 737-740, 908

– fraction, 738

– précision des titres, 740

Administration de la copropriété, 773

Administration transitoire, 87

- Aménagements dans les parties communes, 233, 234
- Assurance, 287, 739, 861-907
- Attestation sur l'état de la copropriété, 662
- Baux ou prêts
- consentis par le copropriétaire, 710
  - consentis par le promoteur, 694
  - résiliation, 712
- Bornes de recharge pour véhicules électriques, 390, 396
- Capacité, 733
- d'ester en justice, 734
- Clause d'agrément, 640
- Coemphytéose, 37
- Comités consultatifs, 1043
- Conservation de l'immeuble, 746-772
- Constitution, 70, 146
- Copropriété construite par phases, 434, 435
- phase locative, 490
- Déclaration de copropriété, 72, 282, 283
- erreur constatée avant la publication, 344
  - modification, 323-325, 331
  - réécriture, 387
- Demande de renseignements, 652, 656-660
- protection de la vie privée, 656
- Démarrage, 1025-1042
- Dispositions applicables, 147
- Dissolution, 521, 533
- Domicile, 730
- Droit de préemption, 640
- Droit de propriété, 737, 738
- Droit de retrait, 42
- Droit de vote
- suspension, 987
- Droits civils, 732
- Emphytéose
- droit de préemption, 40
  - obligations de l'emphytéote, 38
- Emprunt, 853, 854
- Entretien des parties communes, 748, 749, 750
- obligation de moyens, 752
  - sanction, 752, 755
- Entretien des parties communes à usage restreint, 753
- Entretien des parties privatives, 751
- État des charges, 652, 659, 660
- États financiers, 923, 1006
- Exercice financier, 1034
- Gérant, 1048
- Gestion du budget, 774-854
- Immatriculation, 742
- fin de la copropriété, 516, 517
- Liquidation, 524, 631
- Livres et registres, 632, 736
- Membre, 624-634, 645
- décès, 634
- Nom, 331, 731
- Nouvelle partie commune, 369
- Obligations, 598
- Opérations cadastrales, 52
- Opérations d'intérêt commun, 909
- Organes, 929, 1098
- Partie commune, 347, 392, 605
- acquisition, 737
  - affranchissement, 359

Partie commune à usage restreint, 608

- droit de modifier les attributions unilatéralement, 622

Partie privative, 598

Patrimoine, 735

- assurance, 739
- immobilier, 737
- mobilier, 736

Personnalité juridique, 146, 147, 726-743, 1096

- attributs, 728-740
- effets, 405

Personne morale, 147, 726

- création, 728

Pouvoirs, 57, 347, 359, 745, 755

Recours au nom des acheteurs, 696, 697

Recours lié à l'information sur les locations, 694

Recours lié au budget prévisionnel, 695

Recours lié au droit de propriété, 771

Recours récursoire, 752

Registres de la copropriété, 335

Relations juridiques, 18, 729

Reliquat des biens

- droit au partage, 626

Remorquage, 859

Représentant, 331, 910

Respect de la déclaration de copropriété, 855-860

Responsabilité, 659, 752, 753, 755, 757

- du gérant, 1058

Salle de réunion, 138

Temps partagé, 1097

Transaction, 772

Travaux, 262

- pouvoir de décider de l'opportunité, 755

Valeur relative

- modification, 261, 262

- recours en révision, 275

*Voir aussi* **Acte constitutif, Administrateur, Assemblée des copropriétaires, Assurance, Charge commune, Conseil d'administration, Conservation de l'immeuble, Démarrage du syndicat, Gérant, Gestion du budget, Personne morale, Registre de la copropriété**

### **Système**

D'alarme, 129

De chauffage et de climatisation, 58, 126, 142

De détection de fuite d'eau, 757

De plomberie, 58, 142

De surveillance, 164

De ventilation, 58, 611, 616

Électrique

- bornes de recharge pour véhicules électriques, 393

### **-T-**

**Tabac**, 237-241

**Tapis**, 208, 211

**Temps partagé**, 537-582

Acte constitutif

- mentions à inclure, 565

Charges communes

- charges afférentes à l'indivision, 1091

- contribution, 1087-1094

- copropriétés mixtes, 1093

- mode de cotisation, 1092
  - obligations, 1088
  - sanction, 1090
  - stipulation d’indivisibilité, 1089
  - Conditions de la jouissance, 568
  - Copropriété divise
    - extinction, 580, 581
    - formation, 563-579
  - Défaut d’inclure les stipulations du *Code civil du Québec*, 576
  - Destination de l’immeuble, 566
  - Disposition de la fraction
    - droit supplétif de l’indivision, 1078
    - exercice collectif, 1076
    - exercice exclusif sur la quote-part, 1077
    - location ou prêt, 1079-1081
  - Droit du copropriétaire, 1063-1094
  - Droit saisonnier, 538
  - Droit transitoire, 577
  - Fraction
    - droits des occupants, 574
    - identification, 570
    - nombre, 569
    - nombre maximal d’occupants, 573
    - nombre maximal de personnes pouvant la détenir, 572
    - non soumise au régime de jouissance, 1064
    - obligations des occupants, 574
    - période d’occupation, 571
  - Gérant, 1100-1105
    - conflit d’intérêts, 1103
    - nomination, 1104
  - Historique, 540
  - Modification à la déclaration, 575
  - Parties communes, 1069
  - Parties communes à usage restreint, 1070
  - Parties privatives
    - destination, 567
    - disposition matérielle, 1067
    - droit individuel, 1066
  - Plan cadastral, 564
  - Régime de jouissance, 967-1105
  - Structure juridique, 541
    - au Québec, 551-562
    - droit belge, 548-550, 555, 558
    - droit civil, 543-559
    - droit français, 543-547
  - Syndicat de copropriété, 1071, 1095
    - droit de vote, 1074
    - intérêt des indivisaires, 1072
    - organes, 1098
    - participation financière, 1073
    - personnalité juridique, 1096
    - rôle, 1097
  - Terminologie, 539
  - Valeur relative, 578
  - Vente d’immeubles à usage d’habitation, 1082-1085
    - assujettissement, 1082
    - contrat préliminaire, 1083
    - droit transitoire, 1085
    - note d’information, 1083, 1084
- Terrain**
- Acquisition par le syndicat, 737
  - Cession, 359
  - Copropriété construite par phases, 400, 404
  - Non contigu, 49
  - Parties communes, 135

Scission, 366

Visé par un plan de subdivision en copropriété divisé, 49

### **Terrain commun**

Construction, 27

### **Terrain nu, 26**

Construction, 27

### **Terrasse, 88, 136, 144, 610, 621, 670**

Construction d'une structure en acier, 225

Fraction accessoire, 642

Interdiction de fumer, 242

Parties communes à usage restreint, 220, 231

Remise, 223, 228

### **Territoire non rénové**

Immatriculation des parties, 49

### **Territoire rénové**

Copropriété horizontale, 49

Immatriculation des parties, 49

Partie privative, 57

### **Théorie des mains propres, 78**

### **Thermopompe, 58**

### **Tiers**

Déclaration de copropriété, 115

Effet relatif des contrats, 97

Emphytéose, 40

Immeuble

– déclaration publiée sans droit, 104

Publicité des droits, 332

Relations juridiques, 18

Responsabilité du gérant, 1058, 1059

### ***Time-sharing***

Voir **Temps partagé**

### **Transaction**

Par le syndicat, 772

### **Travaux**

Améliorations, 749, 864-876, 997

Conservation de l'immeuble, 749, 754

Copropriété construite par phases, 443, 483

Décision de l'assemblée

– nullité, 1021

De mise aux normes, 758

Dénonciation à l'acheteur, 648

Facture, 769

Garantie, 697

Modification de la déclaration, 336

Partie commune, 358, 382

– installation de caméras, 997

– perçage d'un mur ou d'une dalle de béton, 997

– travaux de transformation, 379, 384, 605, 997

Partie privative, 598

– limites au droit d'usage et de jouissance, 593

Syndicat, 262

Vice de conception ou de construction, 767

### **Tribunal, 515, 1024**

Déclaration de copropriété

– annulation, 99

– défaut de respecter, 596

– modification, 326

Défaut de fournir un contrat préliminaire et une note d'information, 692

- Dysfonctionnement au sein du conseil d'administration, 946, 955, 1024
- Dysfonctionnement de l'assemblée des copropriétaires, 1010, 1024
- État des charges, 652
- Inhabilité d'un administrateur, 955, 956
- Nomination d'un administrateur provisoire, 1024
- Tribunal administratif du logement**
- Conversion d'un immeuble locatif, 118
- Location de logements par le promoteur, 679
- Loi, 13
- Résiliation du bail ou du prêt d'une fraction, 712
- Trouble du voisinage**  
*Voir Bon voisinage*
- Tuyau (bris), 895**
- Tuyauterie, 129**
- U-**
- Usufruit**
- État descriptif des fractions, 314
- Temps partagé, 552
- V-**
- Valeur relative, 250-281**
- Action en nullité, 273
- Action en révision, 258
- Borne
- modification, 355
- Consistance, 254
- Copropriété construite par phases
- déclaration de copropriété initiale, 430
  - modifications successives avec lots transitoires, 456
- Critères impératifs, 258-260
- Critères subjectifs, 260
- Déclaration de copropriété
- modification, 270, 276
- Définition, 250, 252
- Démarche subjective, 260
- Destination, 255
- Détermination, 252-264
- Dimensions, 256
- Division des hypothèques et priorités, 148
- Domages-intérêts, 274
- Droit français, 265, 273
- Écart de contenance
- correction, 385
- Effets, 278-281
- contribution aux charges communes, 278
  - division des hypothèques, 281
  - quote-part dans les parties communes, 280
  - répartition des droits de vote, 279, 435
- Expression, 264
- Exprimée en fraction, 252
- Fraction composée de plus d'une partie privative, 263
- Intérêt collectif, 276
- Méthode d'établissement, 265-268
- arithmétique, 260

- indication obligatoire, 265, 267
- omission, 268
- pondération, 267
- Modification, 261, 262
- Nature, 254
- Partie commune à usage restreint, 384
- Permanence, 261
- Prix de mise en marché, 260
- Révision judiciaire, 261, 269-277
  - application, 270
  - avis écrit, 275
  - conditions d'exercice, 271
  - délai, 261, 272, 273
  - écart d'un dixième, 271
  - effets du jugement, 276
  - preuve, 271
  - procédure, 275
- Situation, 257
- Superficie, 256, 258, 385
- Temps partagé, 578
- Utilisation, 255
- Voir aussi* **Fraction**

### **Véhicule électrique**

- Bornes de recharge, 390-397

### **Vente**

- D'une chose future, 693
- Effets, 644
- Immeuble reconstruit, 52
- Ordonnance de vente par le tribunal
  - défaut de respecter la déclaration de copropriété, 596
- Temps partagé, 1082-1085
- Voir aussi* **Acquisition ou aliénation de fraction**

### **Vérification diligente, 655, 660**

*Voir aussi* **Demande de renseignements, État des charges**

### **Vice de construction**

- Caractère collectif, 769
- Garantie, 697
- Intérêt du syndicat à agir, 768
- Intérêt individuel pour agir, 770
- Syndicat
  - responsabilité, 758, 767

### **Vice de sol, 768**

### **Vice de titre**

- Empiètement, 52, 380

### **Vie privée**

- Demande d'état des charges, 652
- Divulgation de renseignements par le syndicat, 656
- Voir aussi* **Droit à la vie privée**

### **Visite de l'immeuble**

- Parties communes et privatives, 125, 129

### **Voie d'accès, 135**

### **Voisinage**

*Voir* **Bon voisinage**

### **Vote**

- Assemblée des copropriétaires
  - budget de la copropriété, 776, 778
  - droit de voter, 626, 627, 629, 974-987
  - mode de scrutin, 978
- Cession, 964

- 
- Conseil d'administration, 941-943  
– mode de scrutin, 944  
Consultatif, 778  
Copropriété initiale, 435-439  
– calcul des majorités, 439  
Créancier hypothécaire, 363, 974, 964  
Décès d'un copropriétaire, 634  
Indivisaire, 975  
– mandat présumé, 976  
Intention malveillante, 1019  
Irrégularités, 1021  
Majorité, 439, 941, 942, 988-1010  
Mandataire, 977  
– procuration, 977
- Mauvais calcul des voix, 1020, 1021  
Proportionnel à la valeur des fractions, 435, 975  
Résolutions écrites, 1013  
Secret, 978  
Scrutin, 944, 978  
Suspension, 629, 964  
– défaut de paiement des contributions, 842, 964, 986  
– syndicat, 987  
Temps partagé, 1074  
Valeur relative, 258, 279  
*Voir aussi* **Assemblée des copropriétaires, Conseil d'administration, Majorité, Quorum, Réduction de voix**