

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION .....	1
PREMIÈRE PARTIE LES ÉLÉMENTS STRUCTURELS DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ LORS DE LA CRÉATION ET DE L'EXTINCTION DE LA MODALITÉ .....	11
Présentation de la première partie .....	13
Chapitre I- L'immeuble soumis à la copropriété divisé .....	15
I. La copropriété verticale et la copropriété horizontale .....	16
A. L'évolution législative concernant l'immeuble soumis au régime de la copropriété .....	16
B. La terminologie .....	21
II. La copropriété divisé, l'emphytéose et la propriété superficielle .....	22
A. Le fondement théorique .....	23
B. Les dispositions du <i>Code civil du Québec</i> sur la copropriété divisé, l'emphytéose et la propriété superficielle .....	26
Chapitre II- Le plan cadastral .....	33
I. L'élaboration du plan cadastral .....	33
II. Les effets du plan cadastral .....	41
Chapitre III- La déclaration de copropriété .....	67
I. La nature juridique de la déclaration de copropriété .....	69
A. La qualification .....	69
B. Les effets de la qualification .....	72
II. Les conditions de formation de la déclaration de copropriété .....	86
A. Les parties à la déclaration de copropriété .....	87

---

B.	La capacité des déclarants . . . . .	96
C.	La forme de la déclaration de copropriété. . . . .	97
D.	L'autorisation du Tribunal administratif du logement . . . . .	101
III.	Les effets de la publication de la déclaration de copropriété . . . . .	102
A.	L'opposabilité de la déclaration de copropriété. . . . .	102
B.	La création de la copropriété par la division juridique de l'immeuble par fractions . . . . .	104
1.	Les parties privatives . . . . .	106
2.	Les parties communes . . . . .	108
3.	Les parties communes à usage restreint . . . . .	113
C.	La constitution du syndicat de copropriété. . . . .	114
D.	La division des hypothèques et priorités existantes. . . . .	115
Chapitre IV-	Le contenu de la déclaration de copropriété. . . . .	119
I.	L'acte constitutif de copropriété . . . . .	120
A.	La destination. . . . .	121
1.	La destination de l'immeuble . . . . .	121
a)	Le concept de destination de l'immeuble . . . . .	121
b)	Les applications jurisprudentielles et pratiques . . . . .	133
(i)	Les animaux . . . . .	133
(ii)	La location et le prêt des fractions. . . . .	139
(iii)	Les activités des copropriétaires dans les parties privatives. . . . .	146
(iv)	Les revêtements de sol . . . . .	150
(v)	Autres aménagements privés. . . . .	160
(vi)	Aménagements dans les parties communes à usage restreint. . . . .	170
(vii)	Fumée et odeurs dans l'immeuble . . . . .	170
(viii)	Les clauses d'antériorité et les droits acquis. . . . .	176

---

2.	La destination des parties privatives . . . . .	176
3.	La destination des parties communes . . . . .	179
B.	La valeur relative des fractions et ses effets. . . . .	180
1.	La détermination de la valeur relative. . . . .	181
2.	L'indication de la méthode suivie pour établir la valeur relative . . . . .	189
3.	La révision judiciaire de la valeur relative. . . . .	193
4.	Les effets de la valeur relative . . . . .	198
C.	Les pouvoirs et les devoirs respectifs des organes du syndicat. . . . .	199
D.	Les autres conventions relatives à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes . . . . .	200
E.	Les clauses pénales . . . . .	205
II.	Le règlement de l'immeuble . . . . .	215
A.	Les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes . . . . .	216
B.	Les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. . . . .	217
C.	La procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes . . . . .	218
III.	L'état descriptif des fractions . . . . .	219
A.	Désignation cadastrale des parties privatives et communes . . . . .	219
B.	Description des droits réels grevant l'immeuble . . . . .	220
IV.	La division de la déclaration de copropriété en trois parties . . . . .	220
A.	L'application des articles 1052 et suivants C.c.Q. . . . .	221
B.	Les problèmes de droit transitoire . . . . .	223
Chapitre V-	Les modifications à la déclaration de copropriété . . . . .	227
I.	L'autorité pour modifier la déclaration de copropriété . . . . .	227
II.	La consignation de la modification à la déclaration de copropriété. . . . .	232

III.	L'opposabilité de la modification à la déclaration de copropriété. . . . .	235
IV.	La modification tacite. . . . .	237
V.	De certains types de modifications. . . . .	246
	A. La correction de la déclaration de copropriété par le promoteur . . . . .	246
	B. La modification de l'état descriptif des fractions . . . . .	247
	1. Les opérations cadastrales . . . . .	248
	2. Les droits réels touchant l'immeuble . . . . .	251
	C. La modification des bornes des parties privatives . . . . .	251
	D. L'affranchissement d'une partie commune de la copropriété. . . . .	257
	E. La scission de la copropriété . . . . .	260
	F. L'assujettissement d'une nouvelle partie commune à la copropriété . . . . .	262
	G. La fusion de copropriétés . . . . .	264
	H. Les écarts de contenance . . . . .	264
	I. La réécriture de la déclaration de copropriété . . . . .	272
	J. L'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques. . . . .	273
Chapitre VI-	La copropriété construite par phases . . . . .	303
	I. La méthode des copropriétés distinctes avec création de servitudes . . . . .	303
	II. Une seule copropriété réalisée par phases dans ses premières expressions . . . . .	308
	A. La méthode Landry . . . . .	309
	B. La copropriété au carré . . . . .	311
	III. Les méthodes de copropriété intégrée réalisées par phases utilisées aujourd'hui . . . . .	312
	A. La méthode des déclarations de copropriété concomitantes . . . . .	313
	1. La copropriété initiale . . . . .	313

---

a) Les opérations cadastrales . . . . .	313
b) La déclaration de copropriété initiale . . . . .	314
c) Le fonctionnement du syndicat de copropriété . . . . .	318
2. La copropriété concomitante . . . . .	328
a) Les opérations cadastrales . . . . .	328
b) La déclaration de copropriété concomitante . . . . .	328
B. La méthode des modifications successives avec lots transitoires . . . . .	329
1. Les opérations cadastrales . . . . .	330
2. La déclaration de copropriété . . . . .	331
3. Les résolutions autorisant le développement du lot transitoire . . . . .	333
4. La modification à la déclaration de copropriété lors du développement d'un lot transitoire . . . . .	335
IV. L'usage mixte des différentes méthodes dans un même projet . . . . .	337
V. L'utilisation de mandats irrévocables . . . . .	337
VI. Les copropriétés avec une phase locative . . . . .	344
VII. Les dispositions contenues au <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	346
VIII. La fusion de copropriétés . . . . .	348
Chapitre VII- La fin de la copropriété . . . . .	365
I. Les événements susceptibles de provoquer la fin de la copropriété divise . . . . .	365
A. La décision des copropriétaires de mettre fin à la copropriété . . . . .	365
B. La destruction de l'immeuble assujetti à la copropriété divise . . . . .	367
C. L'expropriation totale de l'immeuble et la réunion de toutes les fractions de copropriété dans un même patrimoine . . . . .	369
D. La fin de l'emphytéose et de la modalité superficière . . . . .	369
1. La copropriété divise d'un immeuble bâti par l'emphytéote à la fin de l'emphytéose . . . . .	370

2.	La copropriété divise d'un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficière à la fin de la propriété superficière . . . . .	372
3.	La coemphytéose à la fin de l'emphytéose . . . . .	373
E.	Le pouvoir judiciaire de mettre fin à la copropriété divise. . . . .	373
F.	Les pouvoirs du Registraire des entreprises. . . . .	375
II.	La procédure visant à mettre fin à la copropriété. . . . .	376
III.	La fin de la copropriété divise et ses effets . . . . .	380
A.	La disparition de la modalité copropriété divise . . . . .	380
B.	La dissolution du syndicat de copropriété. . . . .	385
C.	Les effets sur le plan cadastral . . . . .	385
Chapitre VIII-	La formation et l'extinction d'un régime de jouissance à temps partagé dans une copropriété divise . . . . .	387
I.	La structure juridique d'un régime de jouissance à temps partagé dans une copropriété divise . . . . .	389
A.	Les possibilités en droit civil . . . . .	389
1.	La France . . . . .	390
2.	La Belgique . . . . .	392
3.	Le Québec . . . . .	393
B.	La structure à privilégier sous le nouveau droit québécois . . . . .	398
II.	L'impact d'un régime de jouissance à temps partagé lors de la formation de la copropriété divise . . . . .	399
III.	L'impact d'un régime de jouissance à temps partagé lors de l'extinction de la copropriété divise . . . . .	406
DEUXIÈME PARTIE	LES ÉLÉMENTS FONCTIONNELS DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE PENDANT SON EXISTENCE . . . . .	409
Présentation de la deuxième partie . . . . .		411
Chapitre I-	Le copropriétaire et l'objet de son droit . . . . .	413
I.	La composition de la fraction de copropriété divise . . . . .	413

---

A.	La partie privative . . . . .	413
B.	La quote-part indivise dans les parties communes . . . . .	430
C.	Les droits de jouissance exclusifs dans les parties communes à usage restreint. . . . .	433
D.	Le statut de membre du syndicat de copropriété . . . . .	449
II.	De certains pouvoirs du copropriétaire sur sa fraction de copropriété divise . . . . .	452
A.	L'aliénation de la fraction . . . . .	452
1.	Les restrictions au droit d'aliéner la fraction. . . . .	453
2.	Les effets de l'aliénation de la fraction . . . . .	458
3.	La vente d'une fraction de copropriété à usage d'habitation par le promoteur ou le constructeur . . . . .	477
a)	Le contrat préliminaire. . . . .	477
b)	La note d'information . . . . .	482
c)	Les acomptes versés par le promettant acheteur . . . . .	489
d)	Les sanctions . . . . .	502
(i)	Les recours exercés par l'acheteur. . . . .	502
(ii)	Recours accordés au syndicat. . . . .	506
e)	La garantie. . . . .	509
B.	La constitution de droits réels sur la fraction. . . . .	510
C.	La location et le prêt de la fraction . . . . .	513
III.	La nature juridique du droit du copropriétaire. . . . .	522
A.	Les premières thèses unitaires en droit français . . . . .	523
B.	Les principales théories contemporaines . . . . .	525
C.	La nature juridique du droit du copropriétaire dans le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	527
Chapitre II-	Le syndicat de copropriété. . . . .	531
I.	La personnalité juridique du syndicat. . . . .	532
A.	Les attributs de la personnalité juridique . . . . .	532

---

B. La publicité légale . . . . .	538
II. Les objets du syndicat, ses pouvoirs et ses responsabilités . . . . .	540
A. La conservation de l'immeuble . . . . .	541
1. La conservation matérielle de l'immeuble . . . . .	541
2. La conservation et la sauvegarde juridique de l'immeuble . . . . .	560
B. L'administration des parties communes et les opérations d'intérêt commun . . . . .	569
1. La gestion du budget de la copropriété . . . . .	570
a) L'adoption du budget . . . . .	570
b) Le fonds de prévoyance . . . . .	575
(i) La constitution du fonds de prévoyance . . . . .	578
(ii) L'utilisation du fonds de prévoyance . . . . .	586
(iii) L'entrée en vigueur des nouvelles règles concernant le fonds de prévoyance . . . . .	596
c) Le fonds d'auto assurance . . . . .	599
d) La répartition des charges communes . . . . .	603
e) La perception des charges communes . . . . .	613
f) La définition de « charges communes » . . . . .	620
g) L'emprunt par le syndicat . . . . .	625
2. Le respect de la déclaration de copropriété . . . . .	627
3. L'assurance . . . . .	632
a) L'obligation d'assurance en copropriété divise . . . . .	632
(i) L'assurance de biens . . . . .	632
(ii) L'assurance de responsabilité . . . . .	656
b) Les sinistres à l'immeuble en copropriété divise . . . . .	659
4. Les acquisitions et les aliénations immobilières . . . . .	675
5. Les opérations d'intérêt commun . . . . .	676

---

C. Les registres de la copropriété . . . . .	676
Chapitre III- Les organes d'administration du syndicat . . . . .	685
I. Le conseil d'administration du syndicat . . . . .	685
A. La composition et la tenue des réunions du conseil d'administration . . . . .	685
B. La fonction d'administrateur d'un syndicat de copropriété . . . . .	699
II. L'assemblée des copropriétaires . . . . .	709
A. La composition et la tenue des assemblées de copropriétaires . . . . .	709
B. L'exercice du droit de vote des copropriétaires . . . . .	722
C. Les majorités requises pour adopter des décisions à l'assemblée . . . . .	737
III. Certaines règles communes aux réunions du conseil d'administration et à l'assemblée des copropriétaires . . . . .	750
A. La renonciation à l'avis de convocation . . . . .	750
B. Les résolutions écrites . . . . .	751
C. Les procès-verbaux . . . . .	753
D. La nullité des décisions . . . . .	754
IV. Le démarrage du syndicat de copropriété . . . . .	766
A. L'administration transitoire . . . . .	766
1. Les organes d'administration pendant la période transitoire . . . . .	766
2. L'adoption du budget initial . . . . .	769
3. Le contenu du budget initial . . . . .	771
4. Les contributions des copropriétaires aux charges communes générales et spéciales pendant l'administration transitoire . . . . .	772
5. La mise en place des registres du syndicat . . . . .	773
B. La perte de contrôle du promoteur sur le syndicat . . . . .	774

---

V.	Les postes de direction et les organes créés par le conseil d'administration .....	776
Chapitre IV-	Le gérant du syndicat .....	779
I.	La fonction de gérant du syndicat .....	779
A.	Le statut juridique du gérant .....	780
B.	Le rôle du gérant .....	782
II.	Les devoirs et les responsabilités du gérant .....	785
A.	Les devoirs du gérant .....	785
B.	La responsabilité du gérant .....	788
Chapitre V-	La jouissance à temps partagé en copropriété divise et les personnes impliquées dans son fonctionnement. ....	791
I.	Le copropriétaire et l'objet de son droit .....	791
A.	Les droits du copropriétaire sur les différentes composantes de sa fraction. ....	792
1.	Les droits dans la partie privative .....	792
2.	Les droits dans les parties communes .....	793
3.	Le statut de membre du syndicat de copropriété. ....	793
B.	Les droits du copropriétaire dans sa fraction .....	795
1.	Le droit de disposition de la fraction .....	795
2.	Le droit de louer ou prêter la fraction pour une période de jouissance .....	796
3.	Certaines dispositions particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation. ....	798
C.	La contribution aux charges communes .....	800
II.	Le syndicat .....	803
III.	Le gérant .....	805
ANNEXE A :	Sommaire du Rapport du comité consultatif sur la copropriété .....	809

---

ANNEXE B : Tableau synthèse des recommandations du Groupe de travail sur la copropriété et du Comité consultatif sur la copropriété .....	825
<i>CODE CIVIL DU QUÉBEC – EXTRAITS</i> .....	855
<i>RÈGLEMENT ÉTABLISSANT DIVERSES MESURES EN MATIÈRE D'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS DIVISES</i> .....	887
<i>RÈGLEMENT ÉTABLISSANT DIVERSES RÈGLES EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE</i> .....	889
BIBLIOGRAPHIE .....	895
TABLE DE LA LÉGISLATION .....	923
TABLE DE LA JURISPRUDENCE .....	953
INDEX ANALYTIQUE .....	985