



# CHAPITRE

# 06

---

## Les modalités de la propriété

### COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

### ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E2 Orienter la clientèle sur les questions de propriété en tenant compte des principales règles de droit

### OBJECTIFS DU CHAPITRE

Les modalités du droit de propriété sont la copropriété divise et indivise ainsi que la propriété superficière stipulée par le Code civil du Québec. Le présent chapitre a pour objectif principal l'étude de ces modalités dont la caractéristique commune est la pluralité des personnes possédant un droit sur un même immeuble.

Il est essentiel pour un courtier immobilier de bien connaître la copropriété sous toutes ses formes ainsi que la propriété superficière. Tout au long de sa carrière, il rencontrera fréquemment des situations qui présenteront ces différents types de propriété.

Ainsi, dans un premier temps, la copropriété indivise sera abordée. Après avoir défini son concept, ses modes d'établissement seront précisés. Ensuite, les droits et les obligations des indivisaires seront analysés. En conclusion, la fin de l'indivision sera étudiée.

Ensuite, la copropriété divise, aussi connue sous le nom de condominium, sera définie et expliquée.

Avant d'analyser la propriété superficière, la conversion d'un immeuble résidentiel locatif en



copropriété divise sera examinée dans une perspective juridique.

## CHAPITRE 6 : Les modalités de la propriété

### Mise en situation

Jean-Pierre est courtier immobilier. Il a signé un contrat de courtage pour vendre un «condominium» appartenant soi-disant à Jean. Lors d'une vérification au registre foncier, il réalise que l'immeuble appartient en copropriété indivise à Jean et à Marie. Immédiatement, il réalise qu'il est confronté à une situation dans laquelle, la copropriété divise à vendre est détenue en copropriété indivise par deux (2) personnes. Prudemment, il devrait vérifier s'il y a une convention d'indivision qui lie les vendeurs et si celle-ci autorise Jean à vendre seul sans le concours de Marie et si elle les oblige à des formalités préalables.

Un acheteur potentiel se présente. Celui-ci veut connaître les règles de fonctionnement de la copropriété divise, plus précisément, la description des parties communes et des parties privatives afin de prévoir les dépenses qu'il pourrait être appelé à défrayer à titre de copropriétaire. Aussi, il s'enquiert sur les sommes d'argent composant les fonds de prévoyance du syndicat des copropriétaires. Toutes ces questions sont pertinentes et un courtier compétent devra être en mesure d'y répondre.

Dans un autre contexte, Jean-Pierre dans sa prospection de nouveaux clients, constate qu'il y a un terrain vacant en plein centre-ville de Gatineau. Il communique avec son propriétaire pour lui demander s'il est intéressé à le vendre. Ce dernier affirme qu'il le serait mais qu'il ne peut pas car une clause du testament, en vertu duquel il a hérité, lui interdit de le vendre. En plus, le règlement de zonage en vigueur limite les fonctions d'éventuelles bâtisses qui y seraient érigées. Jean-Pierre, courtier immobilier aguerri, lui parle alors de la copropriété superficielle qui permettrait alors au propriétaire du terrain de l'exploiter sans pour autant avoir à le vendre.

### Les modalités du droit de propriété

L'article 1010 du Code civil du Québec précise que «la copropriété que plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elle étant investie, privativement d'une quote-part du droit.»

La copropriété peut être indivise ou divise.

De plus, la propriété peut être superficielle.

## **La copropriété indivise**

*Ce même article 1010 C.c.Q. «précise que la copropriété «est dite par indivision lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien.» laissant sous-entendre que lorsque cette copropriété est divisée, il y a une division matérielle du bien. Il s'agit alors d'un «condominium».*

Ainsi, dans une copropriété indivise, chaque copropriétaire partage tout le bien avec les autres, à parts égales ou, s'il y a un contrat d'indivision, dans la proportion convenue entre eux. Chacun des copropriétaires détient une quote-part de la totalité du bien indivis.

Tel que mentionné précédemment, il n'y a pas de division matérielle du bien comme il en existe une dans une copropriété divisée.

Cette indivision peut porter sur un meuble ou sur un immeuble. Seule, cette dernière hypothèse sera étudiée.

### **1 Création de la copropriété indivise**

L'article 1012 C.c.Q. précise que *«que l'indivision peut résulter d'un contrat, d'une succession, d'un jugement ou de la loi.»*

Par exemple, Robert décède sans testament. Il a deux (2) fils et sa conjointe est décédée avant lui. Par conséquent, ses seuls héritiers seront ses enfants Guy et André qui deviendront alors automatiquement propriétaires indivis de l'immeuble ayant appartenu à leur père.

Aussi, Éric et Sophie achètent ensemble une nouvelle résidence. Ils deviendront en vertu du Code civil copropriétaires indivis de l'immeuble.

Il est également possible pour des personnes de créer une copropriété indivise en signant une convention d'indivision. Dans les deux (2) exemples qui précèdent, les copropriétaires, par effet de la Loi, pourraient convenir de signer une convention d'indivision qui aurait pour effet de poursuivre l'indivision et reporter le partage pour une période n'excédant pas 30 ans mais renouvelable. Cette entente pourrait également prévoir des dispositions portant sur l'usage et la jouissance de l'immeuble, sur l'imputabilité des dépenses, sur la gestion de ce bien, etc. Il en sera plus abondamment question dans une autre section du présent chapitre.

Enfin, les Tribunaux peuvent aussi à l'occasion intervenir dans le cadre d'un litige en décidant qu'une copropriété d'un bien constitue une copropriété indivise.

## 2 Les droits et les obligations des indivisaires

Le 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 1015 C.c.Q. précise :

*«Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi l'aliéner ou l'hypothéquer, et ses créanciers peuvent la saisir.»*

Cela signifie qu'un indivisaire peut vendre, donner sa part ou l'offrir en garantie hypothécaire d'un prêt. À cet égard, le Code civil comporte des dispositions, (articles 1021 et 2679) qui rendent quelque peu précaire une garantie constituée d'une part indivise dans un immeuble. Quelques institutions financières mais pas toutes acceptent une telle garantie hypothécaire.

Les parts des indivisaires sont présumées égales à moins de disposition contraire dans une convention d'indivision. (article 1015, 1<sup>e</sup> alinéa C.c.Q.)

Les articles suivants précisent d'autres droits appartenant aux indivisaires.

*«1016. Chaque indivisaire peut se servir du bien indivis, à la condition de ne porter atteinte ni à sa destination ni aux droits des autres indivisaires.»*

Les indivisaires sont tous propriétaires d'une quote-part, d'un pourcentage (%) de la totalité du bien. Ils peuvent, par conséquent, l'utiliser mais ils doivent en respecter la destination. Par exemple, si le bien indivis sert à des fins résidentielles, un indivisaire ne pourrait pas s'en servir à des fins commerciales. De plus, en utilisant un bien, il doit le faire en respectant les droits des autres indivisaires à se servir du même bien.

*«Celui qui a l'usage et la jouissance exclusive du bien est redevable d'une indemnité.»*

Par exemple, l'un des deux (2) indivisaires possède l'usage exclusif de l'immeuble, il devra alors verser à l'autre une compensation financière.

*«1019. Les indivisaires sont tenus, à proportion de leur part, des frais d'administration et des autres charges communes qui se rapportent au bien indivis»*

Aucun commentaire. Cet article parle de lui-même.

*«1020. Chaque indivisaire a droit au remboursement des impenses nécessaires qu'il a faites pour conserver le bien indivis. Pour les autres impenses autorisées, il a droit, au moment du partage, à une indemnité égale à la plus-value donnée au bien.»*

*Inversement, l'indivisaire répond des pertes qui diminuent, par son fait, la valeur du bien indivis.»*

En résumé, cet article permet à un indivisaire de se faire rembourser pour les dépenses non autorisées par les autres copropriétaires qu'il a effectuées et qui étaient nécessaires à la conservation du bien. Quant à celles qui étaient autorisées, il pourra en récupérer la valeur au moment du partage à même la plus-value que ces dépenses-ci ont donnée au bien indivis.

*«1022. Tout indivisaire peut, dans les 60 jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis, à titre onéreux, la part d'un indivisaire, l'écarter de l'indivision en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés. Ce droit doit être exercé dans l'année qui suit l'acquisition de la part.*

*Le droit de retrait ne peut être exercé lorsque les indivisaires ont, dans la convention d'indivision, stipulé des droits de préemption et que, portant sur un immeuble, ces droits ont été publiés.»*

S'il n'y a pas de convention ou encore si celle-ci n'a pas prévu de droit de préemption, un indivisaire peut alors évincer un tiers acquéreur qui a acheté une part indivise d'un bien, en lui remboursant le prix de vente et les frais encourus. Mais, ce droit doit être exercé dans les 60 jours de la connaissance de cette acquisition et au plus tard dans l'année qui suit la transaction.

Ce droit de retrait ne peut être exercé par un coindivisaire que dans le cas où l'acquisition d'une part indivise a été faite à titre onéreux par un tiers c'est-à-dire que ce dernier a déboursé une somme d'argent pour se la procurer.

### **3 L'administration du bien indivis**

L'article 1025 C.c.Q. stipule que les *«indivisaires administrent le bien en commun.»*

Aux termes de l'article 1026 C.c.Q., les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la majorité des indivisaires en nombre et en parts. Ainsi, trois (3) indivisaires totalisant plus de 50 % des parts, pourront imposer leur décision aux autres indivisaires.

Par ailleurs, les décisions visant à aliéner, à partager, à hypothéquer un bien indivis ou à en changer la destination doivent être prises à l'unanimité.

#### **4 L'extinction de la copropriété indivise**

L'article 1030 C.c.Q. édicte :

*«Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision. Le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été reporté par une convention, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi, ou qu'il n'ait été rendu impossible du fait de l'affectation du bien à un but durable.»*

Cette disposition est importante et explique l'existence fréquente d'une convention d'indivision car celle-ci a pour objectif principal de maintenir l'indivision et, par conséquent, de reporter le partage du bien indivis pendant la durée de ce contrat d'indivision.

Par exemple, deux conjoints achètent un immeuble pour y habiter. Un ou l'autre de ceux-ci pourraient mettre fin à l'indivision en provoquant le partage. Par contre, s'il y a une convention d'indivision, les dispositions de celle-ci pourraient avoir comme effet d'éviter et de reporter à la fin de celle-ci le partage forcé du bien.

#### **5 La convention d'indivision**

La convention d'indivision a déjà fait l'objet de plusieurs commentaires.

Pour que celle-ci soit valide, elle doit respecter certaines exigences. Elle doit notamment être écrite, notariée ou seing privé. (Article 1013 C.c.Q.).

De plus, elle doit être publiée au registre foncier dans le cas d'un immeuble pour être opposable aux tiers qui ne pourraient alors en plaider ignorance.

Également, elle peut prévoir une clause de préemption publiée au registre foncier qui remplace le droit de retrait prévu à l'article 1023 C.c.Q. dont il a été question précédemment. Ce droit consiste à obliger un indivisaire à offrir sa part à un coindivisaire avant de la vendre ou de la céder à une tierce personne.

Aussi, tel que mentionné précédemment, cette convention d'indivision peut contenir des clauses portant sur l'utilisation et la gestion du bien indivis.

Sa durée ne doit pas excéder 30 ans et peut être renouvelable.

Également, on y prévoit souvent des dispositions portant sur les modalités du partage éventuel.

## **La copropriété divisé**

L'alinéa 3 de l'article 1010 C.c.Q. définissant la copropriété divisé : ..... *elle est dite divisé lorsque le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes.»*

Cette définition précise clairement que le bien est divisé matériellement en parties communes et en parties privatives. Chacun des copropriétaires détient en exclusivité une partie privative que l'on désigne communément par l'anglicisme condominium et une fraction (%) des parties communes.

Généralement, le copropriétaire divisé occupe en exclusivité sa partie privative et partage avec les autres copropriétaires l'usage des parties communes. L'ensemble de tous les copropriétaires a la charge de l'entretien et la conservation des parties communes à moins de clauses à l'effet contraire prévues à la déclaration de copropriété dont il sera ci-après question.

Dans ce contexte, seront abordés successivement, l'établissement de la copropriété divisé, l'étude des fractions de celle-ci. Des explications suivront sur la déclaration de copropriété ainsi que sur les droits et les obligations des copropriétaires et du fonctionnement du syndicat formé par ceux-ci. Enfin, il sera question de la fin de la copropriété. Sera aussi étudié le cas du promoteur immobilier. Ce sont les articles 1038 à 1109 C.c.Q. qui gouvernent l'ensemble des règles s'appliquant à la copropriété divisé.

### **1 L'établissement de la copropriété divisé**

L'article 1038 C.c.Q. précise que :

*«La copropriété divisé d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.»*

Par conséquent, c'est par la publication d'une déclaration de copropriété que la copropriété divisé est créée.

À l'article 1039, le Code civil du Québec poursuit en précisant :

*«La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.»*

Ce dernier article fait référence à la création du syndicat des copropriétaires, une personne morale dont la mission constituera principalement à entretenir et administrer les parties communes.

## **2 Les fractions de la copropriété**

Comme il a été affirmé précédemment, chaque copropriétaire possède une fraction de la copropriété divisée à laquelle une valeur est accordée. L'article 1041 C.c.Q. énonce les critères permettant d'établir cette valeur :

*«La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divisée est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation».*

En résumé, il s'agit de la valeur économique de la fraction. Par exemple, si celle-ci est située au 25<sup>e</sup> étage d'une bâtisse et dont la vue donne sur un plan d'eau, sa valeur sera supérieure à la fraction sise au 2<sup>e</sup> niveau avec une vue sur un édifice à bureau.

Cette valeur est expressément déterminée dans la déclaration de copropriété et est invariable à moins que tous les copropriétaires consentent à sa modification.

Les articles 1042 et 1043 C.c.Q. définissent les parties privatives et les parties communes.

Les premières représentent celles qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire tandis que les deuxièmes servent à l'usage commun. Par ailleurs, certaines parties communes peuvent servir à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Par exemple, un balcon pourrait être, aux termes de la déclaration de copropriété, une partie commune mais uniquement à l'usage du copropriétaire de l'espace donnant accès à ce balcon.

La déclaration de copropriété décrit explicitement les parties privatives ainsi que les parties communes et leur usage.

À moins de stipulations contraires dans la déclaration de copropriété, plusieurs espaces sont présumés communs en vertu de l'article 1044 C.c.Q. : par exemple, les cours, les balcons, les parcs et les jardins, les escaliers, les ascenseurs, etc.

L'article 1046 C.c.Q. stipule : *«Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.»*

C'est l'essence même de la copropriété divisée. En effet, le copropriétaire d'une fraction est copropriétaire indivis des parties communes. Sa part dans celles-ci est égale à la valeur relative de sa fraction. Ainsi, un copropriétaire dont la valeur relative de sa fraction est de 50 % de l'ensemble de celles-ci, sera automatiquement propriétaire indivis de 50 % des parties communes.

Chaque fraction constitue sur le plan juridique une entité distincte qui peut faire l'objet d'une aliénation (vente ou donation) par son propriétaire. Cette fraction comprend en plus de la partie privative la quote-part du propriétaire dans les parties communes. Ce dernier pourrait, par exemple, vendre ou donner sa partie privative et il céderait en même temps sa quote-part des parties communes.

### **3 La déclaration de copropriété**

L'article 1052 C.c.Q. précise que la déclaration de copropriété doit être notariée. Elle comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. Chacune de ces sections sont décrites aux articles 1053 à 1056 C.c.Q. :

*«1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.»*

L'acte constitutif détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et les devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

*«1054. Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.»*

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

*«1055. L'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.»*

Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent.»

Quelques mots sur le règlement qui peut préciser, par exemple, les heures d'ouverture de la piscine ou du sauna. Également, celui-ci pourrait prévoir

l'interdiction pour un copropriétaire de posséder un animal, d'utiliser un poêle Bar B Q sur le balcon, etc.

Cette déclaration notariée doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble. Elle doit être inscrite au registre foncier sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives.

#### **4 Droits et obligations des copropriétaires**

L'article 1063 C.c.Q. stipule que :

*« Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »*

Cela signifie que chacun des copropriétaires peut utiliser sa partie privative et les parties communes dans le respect des droits des autres copropriétaires. Ainsi, il lui est interdit d'abuser de ses droits; il doit toujours agir de bonne foi et dans le respect des autres copropriétaires.

Chacun de ceux-ci contribue aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble en proportion de la valeur relative de sa fraction. Par conséquent, si sa valeur relative est fixée à 30 %, il sera automatiquement responsable du même pourcentage des coûts communément appelés «frais de condo». Il sera également appelé à contribuer au fonds de prévoyance dont il sera ultérieurement question.

#### **5 Droits et obligations du syndicat**

Les articles 1070 et suivants du C.c.Q. précisent les droits et obligations du syndicat des copropriétaires.

Tout d'abord, l'article 1070 prévoit l'obligation du syndicat de mettre à la disposition des copropriétaires un registre et autres documents contenant plusieurs informations pouvant être utiles à ces derniers : «Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.

Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.»

Le syndicat doit remettre à un acheteur éventuel d'une unité une attestation sur l'état de la copropriété et lui fournir tous les documents et renseignements pertinents.

Ces informations peuvent être très importantes notamment pour une personne désirant se porter acquéreur d'une copropriété civile lui permettant ainsi de fournir un consentement éclairé au contrat de vente.

Comme il a déjà été précisé, la collectivité des copropriétaires créée par la déclaration de copropriété dès son inscription au registre foncier, est une personne morale que le législateur a appelé syndicat. Il est composé de l'ensemble des copropriétaires dont ils sont distincts.

Le syndicat doit constituer, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance auquel doivent contribuer les copropriétaires en proportion de la valeur relative de leur fraction. (Article 1071 C.c.Q.)

Le syndicat doit en outre tenir un carnet d'entretien et obtenir une étude de ce fonds de prévoyance afin d'établir les sommes nécessaires pour payer les réparations majeures et le remplacement des parties communes.

De plus, en vertu de l'article 1072, C.c.Q., le conseil d'administration du syndicat fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes après avoir évalué les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance. Cette dernière contribution doit être au moins égale à 5 % des contributions aux charges communes (frais de condos). Ce fonds demeure la propriété du syndicat. Cela signifie donc que lorsqu'un copropriétaire vend sa fraction, il ne peut être remboursé pour les sommes non dépensées qu'il a versées au fonds de prévoyance.

Le syndicat est une personne morale et possède par conséquent personnalité juridique ce qui lui permet, à certaines conditions, d'intenter une action en justice.

Le législateur a adopté des règles additionnelles visant à mieux protéger les copropriétaires. Ce sont les articles 1074.1 à 1074.3 incl.

Le syndicat doit assurer l'immeuble contre les risques tels de vol et l'incendie.  
Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.  
La valeur à neuf correspond au coût de reconstruction.

Le syndicat possède l'obligation d'effectuer une évaluation de l'immeuble à tous les 5 ans.

Il doit aussi contracter une assurance responsabilité civile. La même obligation s'impose aux copropriétaires.

Le syndicat a aussi l'obligation de constituer un fonds d'assurance financé par les cotisations des copropriétaires affecté au paiement des franchises (déductible) prévues au contrat d'assurance qu'il souscrit à la réparation du préjudice causé aux biens pour lesquels le syndicat possède un intérêt assurable lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance n'y pourvoient pas.

Il est de plus interdit au syndicat d'exiger d'un copropriétaire le montant des dommages pour lesquels il aurait été indemnisé par l'assureur du syndicat si celui-ci a décidé de ne pas réclamer de son assureur.

Le promoteur immobilier et le syndicat doit aussi doivent fournir aux copropriétaires une description précise des parties privatives de façon à pouvoir identifier les améliorations que pourraient apportées par les copropriétaires

D'autres articles ajoutent aux obligations du syndicat :

«1074.1 Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance:

- 1° un copropriétaire;
- 2° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
- 3° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

1074.3. Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.»

Ces nouveaux articles du Code civil parlent d'eux-mêmes et ne nécessitent aucun commentaire additionnel.

## **6 Le fonctionnement du syndicat**

Aux termes de l'article 1084 C.c.Q., un conseil d'administration du syndicat est formé et des modalités sont établies conformément au règlement de la copropriété. Celui-ci fixe également son mode de nomination, de remplacement, la rémunération ou toutes autres conditions, le cas échéant. Il est également permis de confier l'administration courante à un gérant.

Aussi, il est important de rappeler que les copropriétaires sont tous membres du syndicat et que l'assemblée des membres constitue l'organe suprême de celui-ci.

Les copropriétaires sont convoqués au moins une fois par année à une assemblée générale. L'avis de convocation que reçoivent ces derniers doit être accompagné des états financiers du syndicat, de l'état des dettes et des créances et d'un budget prévisionnel pour la prochaine année et de tout autre document jugé pertinent. Le nombre minimum de copropriétaires qui doivent assister à l'assemblée pour que les décisions qui y sont prises revêtent une valeur légale est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. À cet égard, chacun des copropriétaires détient un nombre de voix égales à la valeur relative de sa fraction.

Selon l'article 1096 C.c.Q., les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés par un autre copropriétaire ou une tierce personne.

Cependant, les articles 1097 et 1098 C.c.Q. prévoient des situations où le nombre de copropriétaires et de voix doit être plus élevé. Ces articles sont ci-après reproduits :

*«1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les 3/4 des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:*

*1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;*

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

**1098.** Sont prises à la majorité des 3/4 des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;

3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.»

Comme, il peut être constaté, la Loi ne prévoit pas la possibilité de modifier la valeur relative d'une fraction, Au contraire, l'esprit de l'article 1102 C.c.Q. est à l'effet contraire :

*«Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.»*

Il prévoit donc implicitement que seule l'unanimité des copropriétaires représentant la totalité des fractions pourrait modifier cette valeur relative.

## **7. La fin de la copropriété**

L'article 1108 C.c.Q. prévoit qu'à certaines conditions, *«il peut être mis fin à la copropriété par décision des 3/4 des copropriétaires représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.»*

Dans une telle situation, on doit procéder à la liquidation du syndicat.

## **8. Le cas particulier du promoteur**

L'article 1093 C.c.Q. définit le promoteur :

*«Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble*

*des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.»*

Il arrive fréquemment que le promoteur, à l'origine du projet, soit propriétaire de toutes les copropriétés divisées d'un immeuble. Il contrôle alors le syndicat en étant l'unique détenteur des fractions. Afin d'éviter que ce dernier éternise son contrôle sur le syndicat, le Code civil prévoit des dispositions qui visent à l'en empêcher.

Tout d'abord, l'article 1104 C.c.Q. stipule:

*«Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration. Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.»*

Par conséquent, dans les 90 jours où le promoteur perd le contrôle, un nouveau conseil d'administration peut être formé.

Les articles 1105 et 1106 C.c.Q. précisent alors, les obligations de l'ancien conseil d'administration et aussi le droit du nouveau conseil à la vérification des livres.

Particularité importante. *«Le nouveau conseil d'administration peut, dans les 60 jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.»* indique l'article 1107 C.c.Q. Cela signifie donc, que si, par exemple, le syndicat avait signé un contrat de déneigement de deux (2) ans, trois (3) mois avant d'être remplacé, la nouvelle administration pourrait résilier le contrat sans avoir à payer une indemnité à l'entrepreneur.

De plus, l'article 1092 C.c.Q. vient également limiter le promoteur d'une copropriété comptant cinq (5) fractions ou plus :

*«Le promoteur d'une copropriété comptant cinq (5) fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.»*

## 9. La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise

En vertu de l'article 28 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1), celle-ci a juridiction pour entendre une demande de conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise.

En vertu de l'article 51 de cette loi, la conversion est interdite sur le territoire de la ville de Montréal à moins qu'une autorisation n'ait été accordée par le conseil de l'arrondissement où est situé l'immeuble à convertir. Ailleurs au Québec, celle-ci est permise à moins qu'elle ne soit restreinte ou soumise à certaines conditions par la réglementation de la municipalité concernée.

Le propriétaire qui veut procéder à une telle conversion doit respecter la procédure édictée à la Loi.

L'article 52, ci-après reproduit, impose au propriétaire qui projette ce type de conversion de faire parvenir à chacun de ces locataires un avis d'intention :

*«Le propriétaire d'un immeuble qui projette de le convertir en copropriété divise doit, avant d'entreprendre des démarches en ce sens auprès de la municipalité ou de la Régie et avant de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel ou d'y faire effectuer des relevés, expertises ou autres activités préparatoires à la conversion, donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention conforme au modèle de l'annexe I et en transmettre copie à la Régie.»*

Dès que cet avis a été donné, sous réserves de quelques exceptions prévues à la Loi, le locataire bénéficie d'un droit illimité au maintien dans les lieux de son logement et il ne pourra pas être évincé suite à une reprise du logement qui serait exercée par un acquéreur éventuel.

La demande d'autorisation de convertir doit être déposée à la Régie du logement par le propriétaire dans les 6 mois de l'avis d'intention.

L'article 54.2 de la loi indique les circonstances qui obligent la Régie à refuser une telle autorisation :

**«54.2.** *La Régie doit refuser l'autorisation de convertir:*

*1° lorsque l'immeuble a déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire;*

*2° lorsqu'un logement a déjà fait l'objet d'une reprise de possession illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divise;*

*3° lorsque, dans les cinq années précédant sa demande, le propriétaire a été déclaré coupable d'une infraction à l'article 112.1 envers un locataire d'un des logements de l'immeuble et pour laquelle il n'a pas obtenu le pardon.*

*Nouvelle demande.*

*Dans ces cas, une nouvelle demande ne peut être produite qu'après un délai de trois ans du refus.»*

Cet article 54.5 prévoit les cas où l'interdiction de reprendre possession du logement cesse. En résumé, celle-ci n'a plus effet si le propriétaire informe le locataire qu'il n'a plus l'intention de convertir ou encore, si les formalités de demande de conversion ne sont pas respectées.

Par ailleurs, même si un locataire ne peut être évincé de son logement contre son gré, cela n'empêche pas le propriétaire de le vendre. Cependant, le locataire bénéficie d'un droit de préemption tel que le stipulent les articles 54.7 et 54.8.

*« **54.7.** La première vente du logement ne peut être conclue avec une personne autre que le locataire avant qu'il n'ait été offert au locataire aux mêmes prix et conditions que ceux convenus avec cette autre personne. L'offre de vente doit être conforme au modèle de l'annexe II et être accompagnée du rapport d'expert ainsi que de la circulaire d'information.*

*Réponse du locataire.*

*Le locataire doit, dans le mois de la réception de l'offre de vente, faire savoir par écrit au propriétaire s'il accepte ou non l'offre; sinon il est réputé l'avoir refusée.*

*Acte de vente.*

*Si l'acte de vente n'est pas passé dans les deux mois de l'acceptation de l'offre ou d'un délai plus long convenu par les parties, le propriétaire peut vendre le logement sans avoir à l'offrir de nouveau au locataire, sauf si le défaut de passer l'acte résulte d'un motif hors du contrôle du locataire.*

***54.8.** Le locataire peut, si la vente est conclue en violation de son droit de préemption, s'adresser à la Cour supérieure dans l'année de la connaissance de celle-ci pour en demander l'annulation. »*

Le rapport d'expert et la circulaire d'information auxquels réfère l'article 54.7 doivent contenir les renseignements précisés à l'article 54.6 :

« **54.6.** Le propriétaire doit, avant la première vente de chaque logement de l'immeuble, remettre à l'acquéreur éventuel un rapport d'expert ainsi qu'une circulaire d'information.

*Rapport d'expert.*

*Le rapport d'expert contient:*

*1° l'état d'usure des composantes communes de l'immeuble et leur conformité aux normes de solidité, de salubrité ou de sécurité;*

*2° l'indication des réparations majeures susceptibles d'être nécessaires dans un délai de cinq ans et l'estimation du coût de ces réparations;*

*3° l'identification des systèmes mécaniques communs à plus d'un logement;*

*4° l'indication, si elle est connue, du degré d'insonorisation et d'isolation du logement ainsi que de l'immeuble;*

*5° l'évaluation générale de la conformité de l'immeuble aux normes de sécurité et de protection contre l'incendie.*

*Circulaire d'information.*

*La circulaire d'information contient:*

*1° le nom du propriétaire et de toute personne qui a préparé les principaux documents relatifs à l'implantation et à l'administration du projet de conversion;*

*2° un plan d'ensemble du projet;*

*3° s'il y a lieu, les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficiaire;*

*4° les informations relatives à la gérance de l'immeuble, notamment un budget prévisionnel et un état des baux consentis par le propriétaire sur les parties exclusives ou communes de l'immeuble.*

*Budget prévisionnel.*

*Le budget prévisionnel doit être établi par une personne qualifiée sur la base d'une année complète d'occupation de l'immeuble. Il indique, pour chaque fraction, les charges annuelles à payer y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance. Il doit être accompagné du bilan et de l'état des revenus et dépenses les plus récents et d'un document fournissant les derniers renseignements pertinents aux dettes et créances.*

*Circulaire d'information.*

*Doivent être annexés à la circulaire d'information une copie de l'autorisation de la Régie et un résumé de la déclaration de copropriété ou, à défaut, du projet de déclaration.»*

Cela complète les conditions et les formalités imposées par la Loi sur la Régie du logement lorsqu'un propriétaire veut transformer un immeuble résidentiel locatif en copropriété divise. Il est important pour un courtier immobilier de connaître ses exigences car elles peuvent avoir une influence sur la décision d'un acquéreur intéressé à un tel type d'immeuble.

### **La propriété superficière**

Cette dernière modalité du droit de propriété est définie à l'article 1011 C.c.Q. Celui-ci se lit comme suit :

*«La propriété superficière est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier.»*

Ce serait le cas du propriétaire d'un terrain (le tréfoncier) qui autorise une autre personne (le superficiaire) à y construire un édifice dont ce dernier serait propriétaire.

Ce droit de superficie naît par contrat écrit. Souvent, il est qualifié de bail avec permission de construire.

Aux termes de l'article 1112 C.c.Q., le tréfoncier et le superficiaire supportent les charges qui découlent de leur propriété respective.

Elle peut être perpétuelle ou pour un terme limité.

L'article 1114 C.c.Q. précise les circonstances qui peuvent mettre fin à la propriété superficière : *« La propriété superficière prend fin:*

- 1° Par la réunion des qualités de tréfoncier et de superficiaire dans une même personne, sous réserve toutefois des droits des tiers;*
- 2° Par l'avènement d'une condition résolutoire;*
- 3° Par l'arrivée du terme.»*

À l'expiration du terme prévu dans le contrat de propriété superficière, le tréfoncier devient propriétaire des constructions du superficiaire en lui en payant la valeur. (Article 1116 C.c.Q., 1<sup>e</sup> alinéa)

Cependant, si la valeur des constructions du superficiaire est supérieure à celle du tréfonds, le superficiaire peut soit payer au tréfoncier sa valeur, ou les démolir à ses frais et remettre le tréfonds dans l'état où il était lorsque la propriété superficiaire a été créée. (Article 1116, 2<sup>e</sup> alinéa C.c.Q.)

Si, lorsque la propriété superficiaire va prendre fin, le tréfoncier et le superficiaire ne s'entendent pas sur le prix ou sur les autres modalités, ils peuvent s'adresser au tribunal qui les déterminera. (Article 1118 C.c.Q.)

## Résumé

Les modalités du droit de propriété sont la copropriété indivise, la copropriété divise et la propriété superficiaire.

Dans la propriété indivise, il n'y a pas de division matérielle du bien faisant l'objet de cette copropriété. L'indivision peut résulter d'un contrat, d'une succession, d'un jugement ou de la loi. Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi la vendre ou l'hypothéquer. Chacun des indivisaires peut se servir du bien indivis tout en respectant les droits des autres indivisaires. Ces derniers sont tenus, en proportion de leur part, de partager les frais d'administration et les autres charges communes. Le droit de retrait peut être exercé à certaines conditions par un indivisaire lorsqu'un coindivisaire a vendu sa part à une tierce partie en autant qu'il n'y a pas de convention d'indivision qui prévoit un droit de préemption. Les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la majorité des indivisaires en nombre et en parts. Celles visant à aliéner, à partager, à hypothéquer un bien indivis à en changer la destination doivent être prises à l'unanimité. Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision à moins qu'une convention d'indivision, un jugement, une clause testamentaire ou un effet de la Loi en reporte le partage. Une convention d'indivision notariée ou sous seing privé et signée par tous les indivisaires peut reporter le partage. Cette convention qui ne peut dépasser 30 ans peut aussi prévoir des clauses qui portent sur l'utilisation et la gestion du bien indivis. Elle peut prévoir un droit de préemption qui consiste à obliger un indivisaire à offrir sa part à un coindivisaire avant de la vendre à une tierce personne.

Dans la copropriété divise, le bien est divisé matériellement en parties communes et en parties exclusives. Chacun des copropriétaires détient en exclusivité une partie privative que l'on désigne communément par l'appellation « condo » et une fraction des parties communes. Le copropriétaire divise occupe en exclusivité sa partie privative et partage avec les autres copropriétaires l'usage des parties communes. Chaque copropriétaire divise possède une fraction

de la copropriété divise à laquelle une valeur est accordée. La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration de copropriété notariée et inscrite au registre foncier. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. La collectivité des copropriétaires créée, par la déclaration de copropriété, dès son inscription au registre foncier, devient une personne morale que le législateur a appelé syndicat. Les membres du syndicat se réunissent au moins une fois par année pour prendre des décisions concernant le fonctionnement du syndicat. Le type de décision va déterminer le nombre de membres et de votes nécessaires pour l'adopter. Le syndicat, personne morale distincte de ses membres, gère les parties communes par l'entremise de son conseil d'administration. Des dispositions du Code civil viennent limiter les pouvoirs du promoteur lorsqu'il détient un certain nombre de fractions dans un immeuble.

La propriété superficière est celle des constructions, des ouvrages ou des plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. Elle est créée par contrat écrit et peut être perpétuelle. Généralement, à la fin de la propriété superficière, le tréfoncier devient propriétaire des constructions du superficière en lui en payant la valeur.

La conversion d'un immeuble résidentiel locatif en copropriété divise est soumise à des formalités incontournables. Celle-ci est interdite à Montréal à moins d'une dérogation accordée par le conseil d'arrondissement. Ailleurs au Québec, elle est permise sous réserves de la réglementation adoptée par une municipalité à cet égard. Un préavis doit être remis à tous les locataires touchés. Ces derniers bénéficient d'un droit illimité au maintien des lieux même si l'immeuble dans lequel il réside a été acheté par un tiers acquéreur. Le locataire jouit d'un droit de préemption à l'égard de son logement. Avant la première vente, doit être remis à l'acquéreur éventuel un rapport d'expert ainsi qu'une circulaire d'information.

## Exercices

### VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Un indivisaire ne peut pas vendre ou hypothéquer sa part sans l'accord des autres Indivisaires.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
2- Une convention d'indivision empêche à tout jamais le partage du bien indivis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
3- Un des conjoints qui a acheté un immeuble avec l'autre conjoint ne pourra en demander le partage tant qu'ils feront vie commune.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
4- Dans une copropriété divise, la valeur de la fraction va fluctuer en fonction de sa valeur marchande.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
5- Un copropriétaire divis doit contribuer aux charges communes en proportion de la valeur de sa fraction.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		

	Vrai	Faux
<p>6- Un copropriétaire divis participe au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>7- Le copropriétaire divis peut utiliser les parties communes en autant qu'il obtienne l'autorisation du syndicat.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>8- Le syndicat et ses membres constituent une même entité juridique.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>9- Les copropriétaires divis doivent contribuer aux charges communes en proportion de l'espace qu'ils occupent dans l'immeuble.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>10- La propriété superficière doit être limitée à 30 ans.</p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## CAS PRATIQUE

- 1 Un ami vous demande quelles sont les caractéristiques principales de la copropriété divise et de la copropriété indivise et en quoi consiste leur différence fondamentale?
- 2 Roger est intéressé à acheter un condo. Le vendeur lui remet une copie de la déclaration de copropriété. Celle-ci stipule que les balcons sont considérés comme des parties communes à usage restreint. Sachant que vous êtes un spécialiste du domaine, il vous consulte pour que vous lui expliquiez ce concept.
- 3 Vous êtes promoteur d'un complexe immobilier dont les unités sont des condos. Vous demandez au notaire de rédiger la déclaration de copropriété. Il vous demande de lui faire part de la valeur relative des différentes fractions. Qu'allez-vous lui répondre?
- 4 Votre frère Roger est en copropriété indivise avec Albert. Les deux se querellent. Le 30 novembre 2010, votre frère apprend que le coindivisaire a vendu sa part à Jean le 20 septembre 2010. Il n'y a pas de convention d'indivision entre Albert et Roger. Ce dernier vous dit que s'il l'avait su, il aurait acheté la part d'Albert. Pourrait-il encore agir juridiquement pour se porter acquéreur de la part d'Albert? Justifiez votre réponse.
- 5 Dans la même situation que dans la question précédente, qu'elle serait votre réponse si une convention d'indivision avec une clause de préemption avait été signée par Roger et Albert?