

LES CHARGES COMMUNES

Me Richard Lavoie
et
Sylvain Clermont



COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE – CODE CIVIL DU QUÉBEC

- ART. 1052

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ COMPREND L'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ET L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.

- ART. 1054 (2^e PARAGRAPHE)

LE RÈGLEMENT PORTE ÉGALEMENT SUR LA PROCÉDURE DE COTISATION ET DE RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES.

COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE – CODE CIVIL DU QUÉBEC

- ART. 1064
- ***CHACUN DES COPROPRIÉTAIRES CONTRIBUE, EN PROPORTION DE LA VALEUR RELATIVE DE SA FRACTION, AUX CHARGES RÉSULTANT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE, AINSI QU'AU FONDS DE PRÉVOYANCE CONSTITUÉ EN APPLICATION DE L'ARTICLE 1071. TOUTEFOIS, LES COPROPRIÉTAIRES QUI UTILISENT LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT CONTRIBUE SEULS AUX CHARGES QUI EN RÉSULTENT.***

COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE – CODE CIVIL DU QUÉBEC

- **ART. 1072**
- ***ANNUELLEMENT, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION FIXE, APRÈS CONSULTATION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES, LA CONTRIBUTION DE CEUX-CI AUX CHARGES COMMUNES, APRÈS AVOIR DÉTERMINÉ LES SOMMES NÉCESSAIRES POUR FAIRE FACE AUX CHARGES DÉCOULANT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE ET LES SOMMES À VERSER AU FONDS DE PRÉVOYANCE.***
- ***LA CONTRIBUTION DES COPROPRIÉTAIRES AU FONDS DE PRÉVOYANCE EST D'AU MOINS 5 P. 100 DE LEUR CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES. IL PEUT ÊTRE TENU COMPTE, POUR L'ÉTABLIR, DES DROITS RESPECTIFS DES COPROPRIÉTAIRES SUR LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT.***
- ***LE SYNDICAT AVISE, SANS DÉLAI, CHAQUE COPROPRIÉTAIRE DU MONTANT DE SES CONTRIBUTIONS ET DE LA DATE OÙ ELLES SONT EXIGIBLES.***

1^{ère} PARTIE – LA NOTION DE CHARGES COMMUNES

- CHARGES COMMUNES = FRAIS DE CONDO ?
- TYPES DE CHARGES COMMUNES
- LE FONDS D'OPÉRATION
- LE FONDS DE PRÉVOYANCE
- LA FIXATION DES CHARGES COMMUNES
- LA PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES

2e PARTIE – LE RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

LES QUATRES ÉTAPES:

- LA MISE EN DEMEURE
- L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ (ART. 2729)
- LE PRÉAVIS D'EXERCICE D'UN DROIT HYPOTHÉCAIRE DE VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE (AVIS DE 60 JOURS)
- LA REQUÊTE EN DÉLAISSEMENT FORCÉ ET LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE DEVANT LE TRIBUNAL

ARTICLE 2729

- L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES GRÈVE LA FRACTION DU COPROPRIÉTAIRE EN DÉFAUT, PENDANT PLUS DE TRENTE JOURS, DE PAYER SA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES OU SA CONTRIBUTION AU FONDS DE PRÉVOYANCE; ELLE N'EST ACQUISE QU'À COMPTER DE L'INSCRIPTION D'UN AVIS INDIQUANT LA NATURE DE LA RÉCLAMATION, LE MONTANT EXIGIBLE AU JOUR DE L'INSCRIPTION DE L'AVIS, LE MONTANT PRÉVU POUR LES CHARGES ET CRÉANCES DE L'ANNÉE FINANCIÈRE EN COURS ET CELLES DES DEUX ANNÉES QUI SUIVENT.