



La déclaration de copropriété

Paul-André LeBouthillier, avocat
pal@palavocat.com
10, rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec), H2Y 1B7
T 514 667-0973
F 514 807-8125



La déclaration de copropriété

- 1. Définition
- 2. Déclaration avant le C.c.Q
- 3. Principales clauses à connaître
- 4. Les modifications
- 5. Le respect de la déclaration
- 6. Les clauses incontournables

Définition

- Un contrat qui lie les copropriétaires
 - 1062. *La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.*

Les trois composantes

- L'acte constitutif
- L'état description
- Le règlement de l'immeuble

L'acte constitutif

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

Il 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 devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

L'acte constitutif

- Destination de l'immeuble
 - Raison d'être de l'immeuble, son caractère
- Description des parties privatives et des parties communes

L'acte constitutif

- La valeur relative

1041. 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.

Elle est déterminée dans la déclaration.

L'acte constitutif

- La valeur relative
 - Critères tangibles
 - Nature
 - Destination
 - Dimension
 - Situation
 - Critères subjectifs

L'acte constitutif

- la précision des devoirs et pouvoirs des organes du syndicat
- Les autres conventions relatives à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes
 - *Dispositions relatives à l'assurance.*
 - *Dispositions régissant le droit de propriété*
 - *Restriction à la location*
 - *Clauses de médiation et d'arbitrage*
 - *Clauses pénales*

État descriptif des fractions

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.

État descriptif des fractions

- *Désignation cadastrale*
- *Description des droits réels grevant l'immeuble*

Règlement de l'immeuble :

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.

Règlement de l'immeuble :

- règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes
- fonctionnement et administration de la copropriété
- cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes
- *Autres règlements.*



Règlement de l'immeuble règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes

- Les règles sur le déménagement;
- le lavage des vitres et/ou stationnement;
- mobilier sur les parties communes
- application spécifique des clauses pénales
- heures d'utilisation de la piscine

Règlement de l'immeuble

fonctionnement et administration de la copropriété

- Consultation du registre
- Rémunération des administrateurs
- Remboursement des dépenses
- Composition du conseil d'administration
- Assemblée des copropriétaires

Règlement de l'immeuble cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes

- Procédures de recouvrement
 - mises en demeure
- Hypothèque légale
- Recours judiciaire

Déclaration publiée avant 1994

- 52. *En matière de copropriété divisée d'un immeuble, les collectivités de copropriétaires deviennent des syndicats. Les droits et obligations des administrateurs des copropriétés passent aux syndicats.*

Les administrateurs de la copropriété deviennent les administrateurs du syndicat et en constituent le conseil d'administration, sauf cause d'incapacité.

Le syndicat est désigné par le nom que s'est donné la collectivité des copropriétaires ou sous lequel elle est généralement connue, ou encore par l'adresse du lieu où est situé l'immeuble.

- 53. *La copropriété divisée d'un immeuble établie avant le 1er janvier 1994 est régie par la loi nouvelle.*

La stipulation de la déclaration de copropriété qui pose la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble est toutefois maintenue, malgré l'article 1101 du nouveau code.

Déclaration publiée avant 1994

- 53. *La copropriété divise d'un immeuble établie avant le 1er janvier 1994 est régie par la loi nouvelle.*

La stipulation de la déclaration de copropriété qui pose la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble est toutefois maintenue, malgré l'article 1101 du nouveau code.

Déclaration publiée avant 1994

- « [I]es clauses contenues dans les déclarations de copropriété existantes sont classées dans l'une ou l'autre des catégories visées à l'article 1052 du nouveau code, suivant ce que prévoient les articles 1054 à 1055 de ce code ».

Principales clauses à connaître

- Description des parties privatives et parties communes
- Présence de clause sur la subrogation
- Présence de clauses pénales
- Restrictions particulières

Modification de la déclaration

- Règlement de l'immeuble
 - 1096. *Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.*

Modification de la déclaration

- **acte constitutif et état descriptif des fractions**

- 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.

Modification de la déclaration

- Destination

1098. Sont prises à la majorité des trois quarts 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.

Modification de la déclaration

- Valeur relative

1068. Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.

Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.

Respect de la déclaration

- Mise en demeure
- Injonction
- Pénalité et dommages
- Trouble de voisinage

Clauses incontournables

- Recouvrement des honoraires juridiques
- Subrogation
- Élection de domicile
- Clause de responsabilités en cas de dommages à l'immeuble
- Tenter d'éviter les clauses arbitraires