



Par Raymond L'Abbé¹
Avocat, médiateur et arbitre accrédité
– Legault Joly Thiffault, s.e.n.c.r.l.
www.ljt.ca

Copropriété indivise : vaut-il mieux diviser pour régner en paix ?

La copropriété indivise : une petite histoire



Saviez-vous que la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise était fortement règlementée ? Une telle conversion n'est effectivement pas chose simple. Deux autorisations sont nécessaires : une de la Régie du logement, dès que l'immeuble a eu au moins un logement au cours des 10 dernières années, et une autre de la municipalité dans laquelle se trouve l'immeuble. Obtenir ces autorisations peut être long voire impossible. Dans l'agglomération de Montréal par exemple, il existe une interdiction générale de convertir un immeuble en copropriété divise, sous réserve de certaines dérogations qui ne sont pas nécessairement faciles à obtenir.

C'est ici que la copropriété indivise entre en scène. La conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise n'est pas règlementée et peut permettre aux propriétaires d'effectuer une conversion qui serait autrement impossible, en plus

d'éviter un processus devant la Régie du logement qui peut s'avérer long et coûteux.

C'est une raison parmi d'autres qui explique la présence de copropriétés indivises, particulièrement dans le paysage montréalais. Le choix de l'indivision n'est cependant pas banal et un survol de ses conséquences juridiques s'impose.

Qui est propriétaire de quoi ?

Le fonctionnement d'une copropriété divise est bien connu : le copropriétaire est propriétaire exclusif de son appartement, soit sa partie privative, et détient une quote-part dans le reste de l'immeuble, soit les parties communes.

La copropriété indivise est, à prime abord, encore plus simple. Tous les copropriétaires sont propriétaires de l'ensemble de l'immeuble, sans égard aux différentes parties de l'immeuble,

¹ Me Raymond L'Abbé tient à souligner la précieuse collaboration de monsieur Sacha Morin, étudiant en droit, dans le cadre de la préparation de cet article



Ayez l'esprit tranquille

Laissez LJT Avocats **vous conseiller**
dans les situations complexes.
Ainsi, la vie sera plus simple !

50 professionnels du droit et près de
40 ans à servir une clientèle d'affaires.

DROIT DES AFFAIRES - FISCALITÉ
LITIGE ET RÉSOLUTIONS DE CONFLITS - IMMOBILIER
TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA
COMMUNICATION (TIC) - DROIT DE LA PUBLICITÉ ET
DU DIVERTISSEMENT - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE



ljt.ca | 514 842-8891

incluant les appartements. Si les copropriétaires indivise souhaitent avoir des droits particuliers relativement à une partie de l'immeuble, ils doivent les prévoir dans un contrat : c'est ce qu'on appelle la convention d'indivision.

La convention d'indivision

L'essentiel du fonctionnement d'une copropriété divise est prévu au Code civil du Québec. La situation est toute autre pour la copropriété indivise, d'où la nécessité de rédiger une convention d'indivision liant tous les copropriétaires. À bien des égards, la convention d'indivision permet de créer une structure qui s'apparente à la copropriété divise. Elle comportera généralement des clauses sur les sujets suivants :

- L'attribution de l'usage exclusif d'un appartement à chaque copropriétaire ;
- Les conditions d'utilisation des parties communes ;
- Le paiement des charges communes : il faut par exemple prévoir que les copropriétaires supporteront personnellement les dépenses liées à leur appartement ;
- Le fonds de prévoyance : contrairement à la copropriété divise, sa mise en place est à l'entière discrétion des copropriétaires indivis ;
- Le report du partage² ;
- Le droit de premier refus des autres copropriétaires en cas de vente³.

Cette liste est loin d'être exhaustive. On retrouvera aussi, selon le cas, des clauses sophistiquées en matière d'hypothèque et de location. Dans tous les cas, une convention d'indivision est capitale au bon fonctionnement de la copropriété et il est primordial qu'elle soit bien rédigée. N'oubliez pas que la convention d'indivision doit être publiée, sinon l'indivision elle-même ne sera pas opposable aux tiers⁴ !

Registre foncier et taxes municipales

Il y a cependant des choses que la meilleure des conventions d'indivision ne saurait changer : l'inscription au registre foncier par exemple. En indivision, l'immeuble est représenté par un seul et unique numéro de lot puisque les copropriétaires sont propriétaires de tout l'immeuble, lequel n'est pas morcelé entre eux. Notons d'ailleurs qu'aucun plan cadastral n'est requis pour une copropriété indivise, contrairement à la copropriété divise.

² Article 1030 du Code civil du Québec.

³ Article 1022 du Code civil du Québec.

⁴ Article 1014 du Code civil du Québec.

En conséquence, les copropriétaires indivis recevront un seul compte de taxes pour l'immeuble, qu'ils devront ensuite se répartir entre eux à leur convenance. Les modalités de paiement des taxes sont généralement prévues à la convention d'indivision. Sachez que si un des copropriétaires indivis ne paie pas sa part des taxes, la municipalité pourra cogner à la porte des autres copropriétaires pour réclamer son dû. En règle générale, la créance découlant des taxes municipales est en effet indivisible⁵. Mieux vaut donc s'entourer de copropriétaires fiables !

En contrepartie, le compte de taxes municipales et scolaires est généralement moins élevé en copropriété indivise qu'en copropriété divise, du moins dans les premières années suivant la construction ou la conversion. Dans les faits, la valeur marchande de l'immeuble rattrape bien vite les copropriétaires et les municipalités rajustent à la hausse les taxes à payer. Cet avantage n'est donc que temporaire.

L'achat d'un condominium en copropriété indivise

Malheureusement, le fait que les copropriétaires indivis ne soient pas propriétaires d'une partie privative de l'immeuble est un irritant pour les prêteurs hypothécaires. Au lieu d'hypothéquer un appartement, comme c'est le cas en copropriété divise, les prêteurs se retrouvent avec des droits indivis sur l'ensemble de l'immeuble, ce qui rend la réalisation de leur garantie plus complexe.

Qui plus est, il faut savoir que les assureurs refusent d'assurer les prêts hypothécaires visant à financer des copropriétés indivises. Cela force les prêteurs à exiger des mises de fonds d'au moins 20 % pour se conformer aux lois en vigueur et

maintenir un niveau de risque raisonnable⁶. Une telle somme peut s'avérer prohibitive pour certains acheteurs et rend plus ardue la revente des unités.

Certaines institutions financières offrent tout de même du financement moyennant une convention d'indivision protégeant adéquatement leurs droits. Ce financement, à responsabilité limitée, est garanti par les droits indivis du copropriétaire dans l'immeuble et le prêteur s'engage à ne pas poursuivre d'autres copropriétaires que son propre débiteur.

Autre point à ne pas négliger : la location d'une unité en copropriété indivise est beaucoup plus risquée. Il est en effet impossible de reprendre un logement d'un locataire si le propriétaire est en indivision avec d'autres personnes que son conjoint⁷. Les acheteurs qui espèrent pouvoir louer leurs unités doivent donc prendre garde et très souvent le prêteur hypothécaire interdit la location de l'unité, justement en raison de cette restriction.

Toutes ces contraintes ne sont pas sans conséquence sur la valeur des unités. À immeuble égal, une unité vaudra généralement un peu moins en indivision qu'en division.

Conclusion

Cet article pourrait être résumé en un simple conseil : la copropriété indivise se mesure à la qualité de sa convention d'indivision. Une bonne convention assurera l'harmonie dans la copropriété et favorisera l'obtention de financement pour les nouveaux acheteurs. Une copropriété indivise, même bien organisée, n'a certes pas la robustesse juridique d'une copropriété divise, mais n'hésitez pas à y avoir recours si les circonstances s'y prêtent et que vous vous êtes bien informés ! ○

⁵ Articles 1520, 2650, 2654.1 du Code civil du Québec. Voir aussi l'article 34 de la Loi sur la fiscalité municipale sur la définition d'une unité d'évaluation.

⁶ Voir par exemple les articles 418 (1) et (2) de la Loi sur les banques.

⁷ Article 1958 du Code civil du Québec.

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostic de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com

