

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| NOTE DE L'AUTEUR..... | xv |
| PARTIE I : LA NOTION DE CHARGE COMMUNE | 1 |
| INTRODUCTION | 1 |
| CHAPITRE 1 : LES CHARGES RÉSULTANT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE | 5 |
| 1.1 L'UTILISATION DES TERMES « CHARGES » ET « CHARGES COMMUNES » | 5 |
| 1.2 LES EXEMPLES LÉGISLATIFS | 8 |
| 1.3 LES EXEMPLES ADMINISTRATIFS | 10 |
| 1.4 LES EXEMPLES JURISPRUDENTIELS..... | 11 |
| 1.5 LES CHARGES ÉDICTÉES « CHARGES COMMUNES » À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ | 17 |
| CHAPITRE 2 : LE FONDS DE PRÉVOYANCE | 19 |
| 2.1 LES CRITÈRES À CONSIDÉRER..... | 19 |
| 2.2 LE MONTANT DE LA CONTRIBUTION AU FONDS | 21 |
| 2.3 LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT..... | 22 |
| 2.4 L'UTILISATION DU FONDS DE PRÉVOYANCE..... | 26 |
| 2.5 LE CHOIX D'UTILISER LE FONDS DE PRÉVOYANCE | 27 |
| CHAPITRE 3 : LA FIXATION DE LA CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES | 29 |
| 3.1 LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES | 30 |
| 3.2 LA CONSULTATION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES | 31 |
| 3.3 L'AVIS DU MONTANT DES CONTRIBUTIONS | 37 |
| CHAPITRE 4 : LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT | 39 |
| 4.1 L'EXCEPTION AU PRINCIPE | 40 |
| 4.2 LE CHOIX DES TERMES POUR LA DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT DE L'IMMEUBLE..... | 41 |
| 4.3 LE STATUT D'UNE PARTIE COMMUNE : LA TERRASSE..... | 41 |
| 4.4 UN OUTIL POUR FAVORISER L'ÉQUITÉ ENTRE LES PARTIES PRIVATIVES À DESTINATIONS VARIÉES | 45 |

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 5 : LA VALEUR RELATIVE DE LA FRACTION OU LA QUOTE-PART | 47 |
| CHAPITRE 6 : LA MODIFICATION DES QUOTES-PARTS..... | 51 |
| 6.1 LA RÉVISION JUDICIAIRE | 51 |
| 6.1.1 LE DÉLAI..... | 52 |
| 6.1.2 LA DEMANDE DE RÉVISION POUR L'AVENIR..... | 54 |
| 6.1.3 LA RÉVISION DE LA VALEUR RELATIVE ET DE LA RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES | 54 |
| 6.1.4 L'ÉCART MINIMAL | 54 |
| 6.1.5 L'ÉCART EN FAVEUR D'UN AUTRE COPROPRIÉTAIRE OU AU PRÉJUDICE DU COPROPRIÉTAIRE DEMANDEUR | 55 |
| 6.2 LA MODIFICATION PAR LE SYNDICAT..... | 55 |
| 6.3 LA MODIFICATION PAR LES COPROPRIÉTAIRES | 57 |
| CHAPITRE 7 : LA PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES | 59 |
| 7.1 LA DATE DE PAIEMENT..... | 60 |
| 7.1.1 LA PERTE DU BÉNÉFICE DU TERME | 60 |
| 7.2 LE MODE DE PAIEMENT | 60 |
| CHAPITRE 8 : LA PRESCRIPTION EXTINCTIVE | 63 |
| 8.1 LA QUALIFICATION DU DROIT | 63 |
| 8.2 L'EXIGIBILITÉ DE L'OBLIGATION | 65 |
| 8.3 LA COMPUTATION DES DÉLAIS..... | 66 |
| 8.4 L'INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION..... | 68 |
| CHAPITRE 9 : LES CLAUSES PÉNALES | 71 |
| 9.1 LA LÉGALITÉ DES CLAUSES PÉNALES..... | 71 |
| 9.2 MODIFIER L'ACTE CONSTITUTIF OU LE RÈGLEMENT?..... | 75 |
| 9.3 SONT-ELLES DES CHARGES COMMUNES? | 76 |
| CHAPITRE 10 : LES HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES | 79 |
| 10.1 LA RÉCUPÉRATION DES HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES | 79 |
| 10.2 LES HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES, CHARGES COMMUNES?..... | 82 |
| CHAPITRE 11 : LA <i>LOI SUR LA PUBLICITÉ LÉGALE DES ENTREPRISES</i> | 83 |
| PARTIE II : LE RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES | 85 |
| INTRODUCTION | 85 |
| CHAPITRE 12 : LES SANCTIONS | 87 |
| 12.1 LE COPROPRIÉTAIRE PRIVÉ DE SON DROIT DE VOTE | 87 |
| 12.1.1 LA PRIVATION DU DROIT DE VOTE ET LA PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE.. | 88 |
| 12.1.2 LE DROIT DU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE | 91 |
| 12.1.3 L'AVIS DE PRIVATION DU DROIT DE VOTE | 91 |
| 12.1.4 L'ACQUÉREUR SUBSÉQUENT..... | 92 |
| 12.1.5 LE COPROPRIÉTAIRE POSSÉDANT PLUSIEURS FRACTIONS..... | 92 |

| | | |
|---------------------|--|------------|
| 12.2 | LE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR OU DU GÉRANT COPROPRIÉTAIRE | 93 |
| 12.2.1 | L'ADMINISTRATEUR..... | 93 |
| 12.2.2 | LE GÉRANT COPROPRIÉTAIRE..... | 94 |
| CHAPITRE 13: | LE RECOURS AUX TRIBUNAUX | 95 |
| 13.1 | LA COMPÉTENCE DE LA COUR | 95 |
| 13.2 | LA COUR DU QUÉBEC, DIVISION DES PETITES CRÉANCES (ART. 953 ET SS. C.P.C.)..... | 96 |
| 13.2.1 | LE NOMBRE D'EMPLOYÉS DU SYNDICAT..... | 97 |
| 13.2.2 | LA JURIDICTION | 100 |
| 13.2.3 | LE DÉLAI D'AUDITION | 100 |
| 13.3 | LES AUTRES TRIBUNAUX..... | 100 |
| CHAPITRE 14: | LES RECOURS HYPOTHÉCAIRES EN FAVEUR DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES..... | 103 |
| 14.1 | INTRODUCTION | 103 |
| 14.2 | LE DÉLAI D'AUDITION..... | 103 |
| 14.3 | RECOURS HYPOTHÉCAIRES..... | 104 |
| 14.3.1 | L'HYPOTHÈQUE LÉGALE EN FAVEUR DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES | 104 |
| 14.3.2 | L'OBJET DE L'HYPOTHÈQUE | 107 |
| 14.3.3 | LES HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES OCCASIONNÉS PAR LE RECOURS HYPOTHÉCAIRE..... | 109 |
| 14.4 | L'AVIS D'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES | 113 |
| 14.5 | LE PRÉAVIS D'EXERCICE DU RECOURS..... | 115 |
| 14.5.1 | LE CONTENU DU PRÉAVIS..... | 117 |
| 14.5.1.1 | LE DÉFAUT DU COPROPRIÉTAIRE | 118 |
| 14.5.1.2 | LE MONTANT DE LA CRÉANCE DUE PAR LE COPROPRIÉTAIRE | 120 |
| 14.5.1.3 | LE RECOURS HYPOTHÉCAIRE CHOISI PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES..... | 123 |
| 14.5.1.4 | LA POSSIBILITÉ POUR LE COPROPRIÉTAIRE OU UN TIERS DE REMÉDIER AU DÉFAUT ÉNONCÉ | 125 |
| 14.5.1.5 | LA DESCRIPTION DE L'UNITÉ GREVÉE..... | 126 |
| 14.5.1.6 | L'OBLIGATION DU COPROPRIÉTAIRE DE DÉLAISSER LE BIEN.. | 127 |
| 14.5.1.7 | LA PERSONNE VISÉE..... | 127 |
| 14.5.2 | LA SIGNIFICATION DU PRÉAVIS D'EXERCICE | 127 |
| 14.5.3 | L'INSCRIPTION DU PRÉAVIS D'EXERCICE | 131 |
| 14.6 | LA POSSIBILITÉ DE FAIRE ÉCHEC AU RECOURS | 133 |
| 14.6.1 | DÉLAISSER LE BIEN VOLONTAIREMENT..... | 134 |
| 14.6.2 | REMÉDIER AU DÉFAUT..... | 136 |
| 14.6.2.1 | LES FRAIS ENGAGÉS..... | 137 |

| | | |
|--|---|------------|
| 14.7 | L'EXERCICE DU RECOURS | 139 |
| 14.7.1 | LA PRISE DE POSSESSION À DES FINS D'ADMINISTRATION | 140 |
| 14.7.2 | LA PRISE EN PAIEMENT..... | 141 |
| 14.7.3 | LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE..... | 144 |
| 14.8 | LA QUOTITÉ DE LA CRÉANCE | 146 |
| 14.9 | LE RANG DE COLLOCATION DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU SYNDICAT..... | 152 |
| CHAPITRE 15 : LA SUBSTITUTION DE GARANTIE | | 155 |
| CHAPITRE 16 : L'ORDONNANCE DE SAUVEGARDE | | 159 |
| 16.1 | LES CRITÈRES D'OBTENTION | 159 |
| 16.2 | LA JURIDICTION DES DIFFÉRENTS TRIBUNAUX..... | 164 |
| CHAPITRE 17 : L'ARTICLE 1069 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC..... | | 165 |
| 17.1 | LA PROTECTION FOURNIE PAR L'ARTICLE 1069 C.C.Q. | 165 |
| 17.2 | LE DROIT SOUS L'ANCIEN ARTICLE 1069 C.C.Q. | 167 |
| 17.3 | DROIT PERSONNEL OU DROIT RÉEL ?..... | 168 |
| 17.4 | LE DÉFAUT OU LE RETARD À FOURNIR L'ÉTAT DES CHARGES | 168 |
| 17.5 | L'ÉTAT DES CHARGES ERRONÉ | 169 |
| 17.5.1 | LE SYNDICAT RÉCLAME TROP..... | 169 |
| 17.5.2 | LE SYNDICAT RÉCLAME MOINS ET LE DÉLAI DE QUINZE JOURS N'EST PAS EXPIRÉ..... | 170 |
| 17.5.3 | LE SYNDICAT RÉCLAME MOINS ET LE DÉLAI DE QUINZE JOURS EST EXPIRÉ..... | 170 |
| 17.6 | LES INTÉRÊTS SUR LES CHARGES COMMUNES | 170 |
| 17.7 | LA CONTRIBUTION AU FONDS DE PRÉVOYANCE | 171 |
| CONCLUSION | | 173 |
| PARTIE III : ANNEXES | | 175 |
| NOTE DE L'AUTEUR..... | | 177 |
| MODÈLES | | |
| Annexe I : | Avis d'adresse..... | 179 |
| Annexe II : | Avis d'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires..... | 183 |
| Annexe III : | Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de prise en paiement | 191 |
| Annexe IV : | Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice | 201 |
| Annexe V : | Requête en délaissement forcé et prise en paiement..... | 211 |
| Annexe VI : | Requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice aux enchères..... | 217 |

| | | |
|---|---|------------|
| Annexe VII: | Requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice de gré à gré..... | 229 |
| Annexe VIII: | Jugement à la suite d'une requête en délaissement forcé et prise en paiement..... | 241 |
| Annexe IX: | Sommaire du jugement en délaissement et prise en paiement..... | 247 |
| Annexe X: | Jugement à la suite d'une requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice aux enchères..... | 255 |
| Annexe XI: | Jugement à la suite d'une requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice de gré à gré..... | 261 |
| Annexe XII: | État de collocation à la suite d'une vente sous contrôle de justice..... | 269 |
| Annexe XIII: | Requête en contestation du projet d'état de collocation..... | 275 |
| Annexe XIV: | Requête introductive d'instance en radiation d'inscription sur le registre foncier..... | 279 |
| Annexe XV: | Requête en substitution de garantie..... | 285 |
| Annexe XVI: | Demande d'ordonnance de sauvegarde..... | 293 |
| Annexe XVII: | Clause prévoyant l'imposition d'amendes..... | 301 |
| Annexe XVIII: | Clauses prévoyant le remboursement des honoraires extrajudiciaires..... | 305 |
| TABLE DE LA JURISPRUDENCE CITÉE..... | | 309 |
| TABLE DE LA LÉGISLATION CITÉE..... | | 315 |
| TABLE DE LA DOCTRINE CITÉE..... | | 319 |
| INDEX ANALYTIQUE..... | | 321 |