

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
PREMIÈRE PARTIE : L'ENCADREMENT DES DROITS DES COPROPRIÉTAIRES ET DES OCCUPANTS	3
1.1 Les sources d'encadrement des droits des copropriétaires et des occupants	3
<i>Chapitre 1</i>	
L'encadrement général dans la déclaration de copropriété. . .	5
1.1 La nature de la déclaration de copropriété	5
1.2 Les conditions de formation de la déclaration de copropriété	8
1.3 La division en trois parties depuis le 1 ^{er} janvier 1994	9
1.3.1 L'acte constitutif de copropriété.....	11
1.3.2 Le règlement de l'immeuble.....	14
1.3.3 L'état descriptif des fractions	15
1.4 La modification à la déclaration de copropriété	16
1.4.1 L'acte constitutif de copropriété et l'état descriptif des fractions.....	17
1.4.1.1 L'adoption de la décision.....	17
1.4.1.2 La consignation de la décision.....	21
1.4.1.3 La diffusion de la décision	22

1.4.2	Le règlement de l'immeuble.	22
1.4.2.1	L'adoption de la décision.	22
1.4.2.2	La consignation de la décision.	25
1.4.2.3	La diffusion de la décision	25
1.4.3	Les tableaux récapitulatifs.	26
1.4.3.1	Le tableau récapitulatif concernant l'adoption de la décision.	27
1.4.3.2	Le tableau récapitulatif concernant la consignation de la décision	28
1.4.3.3	Le tableau récapitulatif concernant la diffusion de la décision.	29
1.4.4	La réécriture de la déclaration de copropriété . . .	30
1.5	L'opposabilité de la déclaration de copropriété.	31

Chapitre 2

	L'encadrement plus spécifique du règlement de l'immeuble	35
2.1	Les conditions de jouissance des parties privatives.	37
2.2	Les conditions de jouissance des parties communes.	38
2.2.1	Les parties communes à usage général	39
2.2.2	Les parties communes à usage restreint	40
2.3	Les règles de fonctionnement du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires	42

Chapitre 3

	L'encadrement par les décisions de l'assemblée des copropriétaires.	45
3.1	La modification du règlement de l'immeuble.	45
3.2	Les autres décisions	45

Chapitre 4

L'encadrement par les décisions du conseil d'administration. . .	49
4.1 Le règlement de gestion	49
4.2 Les directives	54
4.3 Les autorisations spécifiques	55
4.3.1 Les autorisations prévues dans la déclaration de copropriété ou par une décision de l'assemblée des copropriétaires.	56
4.3.2 Les autorisations visant à modifier les bornes des parties privatives découlant de l'application de l'article 1100 C.c.Q.	59
4.3.3 Les devoirs du conseil d'administration qui exerce ce pouvoir de donner des autorisations spécifiques.	60
4.4 Les décisions qui relèvent de la compétence générale du conseil d'administration	62

Chapitre 5

L'encadrement par les autres lois et règlements.	63
5.1 Les lois assurant le respect des libertés individuelles . .	63
5.2 Les dispositions du Code civil concernant les troubles de voisinage	64
5.3 Les normes municipales	67
5.4 Les arrêtés ministériels en temps de crise sanitaire	68

Chapitre 6

L'encadrement qui résulte des servitudes	69
6.1 La servitude	69
6.1.1 La notion de servitude	69
6.1.2 L'utilité de la servitude	73
6.2 Les servitudes établies avant la constitution de la déclaration de copropriété	75

6.3 Les servitudes établies dans la déclaration de copropriété 75

6.4 Les servitudes établies postérieurement à la création de la copropriété 77

1.2 Les limites à l'encadrement des droits des copropriétaires et des occupants..... 80

Chapitre 7

La destination de l'immeuble 81

7.1 La notion de destination de l'immeuble 81

7.2 L'expression de la destination de l'immeuble dans la déclaration de copropriété 88

7.3 La conformité de la réglementation à la destination de l'immeuble 88

7.4 Les limites à l'encadrement posées par l'article 1098 C.c.Q. 90

Chapitre 8

La destination des parties privatives et communes 93

8.1 La distinction entre la destination des parties privatives et communes et la destination de l'immeuble 93

8.2 La conformité de la réglementation à la destination des parties privatives et communes 96

8.3 Les limites posées par l'article 1102 C.c.Q..... 97

Chapitre 9

Les droits et libertés individuelles 99

9.1 Le droit à la vie privée..... 101

9.2 Le droit à la liberté de religion et d'opinion 103

9.3 Le droit à la sécurité 104

9.4 Le droit de propriété 105

DEUXIÈME PARTIE :	
L'EXERCICE DU POUVOIR	
DE RÉGLEMENTATION	107
2.1 Le choix de la réglementation	108
<i>Chapitre 10</i>	
La réglementation adaptée à la réalité de l'immeuble	109
10.1 La nécessité d'une réglementation sur mesure	109
10.2 Les avantages de la réglementation formulée de manière générale plutôt que trop spécifique	113
10.3 L'apport du conseiller juridique spécialisé	114
10.4 Les incohérences et les contradictions	117
<i>Chapitre 11</i>	
Les droits réservés en faveur du promoteur	119
11.1 Les règles du contrat d'adhésion et les clauses abusives	119
11.2 Les droits que le promoteur peut se réserver	124
11.3 Le mandat irrévocable	125
<i>Chapitre 12</i>	
Les sujets de réglementation que l'on retrouve dans la jurisprudence	129
12.1 Les animaux	129
12.2 La location	134
12.2.1 L'arrêt <i>Kilzi</i> de la Cour d'appel	135
12.2.2 La location à court et à très court terme	137
12.2.3 La location de chambres	138
12.2.4 L'autorisation préalable du conseil d'administration	139
12.2.5 L'imposition d'une limite maximale de location	139

12.3 Les aménagements et les travaux	140
12.3.1 Des exemples d'aménagements qui contreviennent à la destination de l'immeuble.	141
12.3.2 Des exemples d'aménagements qui ne contreviennent pas à la destination de l'immeuble	142
12.3.3 L'opposition d'un règlement valide aux droits fondamentaux des copropriétaires.	144
12.3.4 Conclusion sur les travaux et aménagements.	145
12.4 Le cannabis.	145
12.5 Les recouvrements de sol	150
12.5.1 L'imposition arbitraire de normes acoustiques.	153
12.5.2 La contravention au règlement sur les recouvrements de sol.	154
12.5.3 Le pouvoir d'autoriser le remplacement des recouvrements de sol	155
12.5.4 Conclusion sur les recouvrements de sol	155
12.6 La remise des clés au syndicat.	156
12.7 Les caméras	156
12.8 La consultation des registres	158

Chapitre 13

Le piège de recourir au règlement de l'immeuble pour éviter des formalités.	161
--	-----

Chapitre 14

Les clauses d'antériorité incluses dans la nouvelle réglementation.	167
--	-----

Chapitre 15

La réglementation distincte pour les locataires ou les occupants	175
---	-----

Chapitre 16

La réglementation concernant les règles de fonctionnement et d'administration de la copropriété.	185
16.1 La qualification de la clause selon son contenu.	186
16.2 La limite au pouvoir de réglementation découlant de l'article 334 du <i>Code civil du Québec</i>	190
16.3 La cohérence de la réglementation	198
16.4 Les règles de procédure d'assemblée des copropriétaires	199

Chapitre 17

La réglementation à outrance	207
17.1 La réglementation à la pièce selon les événements.	207
17.2 Le volume de la réglementation.	211
17.3 Des clauses à éviter.	211
17.4 La préservation de la valeur économique des unités par une réglementation équilibrée.	214

Chapitre 18

La réglementation dans le contexte d'un projet comportant une copropriété initiale et des copropriétés concomitantes. . .	217
18.1 Un rappel des principes généraux concernant le pouvoir réglementaire d'un syndicat de copropriété.	218
18.2 L'application de ces principes à chacun des syndicats dans le cadre d'un projet avec des déclarations de copropriété concomitantes	220

Chapitre 19

La langue de la réglementation.	225
2.2 Le respect de la réglementation.	230

Chapitre 20

La conservation et la diffusion de la réglementation	231
20.1 La conservation de la réglementation	231
20.2 La diffusion de la réglementation	234

Chapitre 21

La clause pénale	239
21.1 Des dommages liquidés d'avance	239
21.2 Une clause qui fait partie de l'acte constitutif de copropriété	242
21.3 Les conditions de validité de la clause pénale	245
21.4 La révision par le tribunal	246
21.5 Les honoraires extrajudiciaires	250
21.6 La rédaction de la clause pénale et les pièges à éviter	251
21.7 La perception de la pénalité	252

Chapitre 22

Les avis et la mise en demeure	255
22.1 Le devoir de faire respecter la déclaration de copropriété	255
22.2 Le dialogue	257
22.3 Les avis	260
22.4 Les mises en demeure	261

Chapitre 23

L'injonction	263
23.1 Les circonstances qui ouvrent un recours en l'injonction	263
23.2 Les circonstances dans lesquelles il est opportun de demander une injonction	265

Chapitre 24

Les recours exceptionnels	269
24.1 La vente de la fraction	269
24.2 L'éviction du locataire ou de l'occupant	272

Chapitre 25

Les modes alternatifs de règlement des conflits	275
25.1 La médiation	276
25.2 L'arbitrage	285

CONCLUSION	287
-----------------------------	-----

BIBLIOGRAPHIE	289
--------------------------------	-----

TABLE DE LA LÉGISLATION	293
--	-----

TABLE DE LA JURISPRUDENCE	301
--	-----

INDEX ANALYTIQUE	309
-----------------------------------	-----