

Table des matières

Pour une suite utile...	v
Préface de la 2^e édition (2009)	vii
À propos de l'auteur	ix
Présentation de la 3^e édition	xi
SECTION I	
Des modalités de la propriété	1
Art. 1010 C.c.Q.	1
Introduction	1
Art. 947 C.c.Q.	2
Art. 976 C.c.Q.	2
Art. 1038 C.c.Q.	2
La naissance de la copropriété : publication d'une déclaration de copropriété	2
La déclaration de copropriété, un contrat d'adhésion (art. 1379 C.c.Q.)	3
La copropriété par phases de construction	4
Le besoin d'une refonte de la déclaration de copropriété	6
Art. 310 C.c.Q.	7
Art. 1379 C.c.Q.	8
Art. 1039 C.c.Q.	8
Le syndicat à titre de personne morale : un mandat pour une saine gestion	9
L'immatriculation et le Registraire des entreprises	12
La TPS et la TVQ	14
Les activités commerciales	14
Le syndicat et les impôts	15
Le crédit d'impôt pour le maintien à domicile	16
La conservation de l'immeuble	16
La politique de maintenance : le point de départ du programme d'entretien technique de l'immeuble	20
Le plan de gestion des mesures d'urgence	21

Art. 298 C.c.Q.	22
Art. 299 C.c.Q.	23
Art. 300 C.c.Q.	23
Art. 301 C.c.Q.	24
Art. 302 C.c.Q.	24
Art. 303 C.c.Q.	24
Art. 305 C.c.Q.	25
Art. 306 C.c.Q.	25
Art. 307 C.c.Q.	25
Art. 308 C.c.Q.	26
Art. 309 C.c.Q.	26
Art. 310 C.c.Q.	26
Art. 311 C.c.Q.	26
Art. 312 C.c.Q.	27
Art. 313 C.c.Q.	27
Art. 314 C.c.Q.	27
Art. 1040 C.c.Q.	28
 SECTION II	
Des fractions de copropriété	29
Art. 1041 C.c.Q.	29
Les fractions de la copropriété	29
Art. 1042 C.c.Q.	32
Art. 1043 C.c.Q.	33
Les parties communes à usage restreint	33
Art. 1044 C.c.Q.	34
La liste détaillée des parties communes présumées	35
Art. 1045 C.c.Q.	35
Art. 1046 C.c.Q.	35
Art. 1047 C.c.Q.	36
Art. 1048 C.c.Q.	37
L'indissociabilité des parties communes et des parties privatives	37

Table des matières

Art. 1049 C.c.Q.	37
Art. 1050 C.c.Q.	38
Art. 1051 C.c.Q.	38
SECTION III	
De la déclaration de copropriété	41
Art. 1052 C.c.Q.	41
Art. 1053 C.c.Q.	41
L'acte constitutif	42
La valeur relative des fractions	45
La quote-part des charges	45
Le nombre de voix attribué à chacune des fractions	45
Les conventions	46
Les sanctions associées aux conventions (clauses pénales)	47
Les intérêts facturés aux copropriétaires sur les montants en souffrance	49
L'interdiction des animaux dans l'immeuble	50
Art. 136, Projet de loi (PL) 16	51
Art. 1054 C.c.Q.	51
Le règlement d'immeuble	52
L'implantation des règlements de gestion adoptés par le conseil d'administration en cours de mandat	52
L'obligation d'information sur les règlements	54
La procédure de recouvrement	55
Les règlements et les animaux	55
Les animaux nuisibles	55
L'acoustique en copropriété	57
Le bruit dérangeant	58
Les recouvrements de sol	59
Art. 1055 C.c.Q.	61
Art. 1056 C.c.Q.	62
Les restrictions aux droits des copropriétaires	62
Les restrictions aux droits des copropriétaires: qu'en est-il des personnes handicapées?	64

Art. 1057 C.c.Q.	64
Les règlements opposables aux locataires ou à l’occupant	65
Les locataires et les animaux	67
Art. 1058 C.c.Q.	68
Art. 1059 C.c.Q.	68
Art. 1060 C.c.Q.	69
La publication au Bureau de la publicité des droits	70
La date d’entrée en vigueur des modifications à l’acte constitutif et à l’état descriptif des fractions	71
La date de modification des règlements	72
La nomination des administrateurs	72
Les ayants cause	72
Art. 1061 C.c.Q.	73
Art. 1062 C.c.Q.	73
SECTION IV	
Des droits et obligations des copropriétaires	75
Art. 1063 C.c.Q.	75
L’encadrement des droits et obligations des copropriétaires	75
L’obtention de l’autorisation du syndicat avant d’exécuter des travaux dans les parties privatives	76
L’huissier et le syndicat : comment doit-on agir?	77
Art. 1064 C.c.Q.	79
La responsabilité des charges communes	80
Le refus de paiement des charges communes : recours à la Division des petites créances de la Cour du Québec	82
Le promoteur, le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance	82
La responsabilité des copropriétaires indivisaires envers les charges communes	83
Le refus de paiement des charges communes : recours à la Cour des petites créances	84
Les charges communes pour les copropriétaires qui ont l’usage des parties communes à usage restreint	86
L’entretien et le remplacement des fenêtres (parties communes à usage restreint)	87

Table des matières

L'hypothèque légale	88
L'hypothèque légale – la notion de « frais engagés »	90
Art. 1064.1 C.c.Q.	91
Art. 1065 C.c.Q.	92
Le choix des locataires	93
La responsabilité des locataires ou des occupants	93
Le montant des assurances des locataires	94
La limitation du nombre de locations	94
La restriction de la location à court terme	95
L'accès des représentants du syndicat aux appartements loués	96
Art. 1066 C.c.Q.	96
L'accès à l'intérieur des parties privatives pour la réalisation de travaux	97
Art. 1922 C.c.Q.	99
Art. 1931 C.c.Q.	99
Art. 1067 C.c.Q.	99
L'indemnisation des copropriétaires lors de l'exécution de travaux à l'intérieur des parties privatives	99
Art. 1068 C.c.Q.	100
La révision de la valeur relative des fractions	100
Art. 1068.1 C.c.Q.	101
Art. 1068.2 C.c.Q.	102
Art. 1069 C.c.Q.	103
LE TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ DES DETTES ENTRE L'ACHETEUR ET LE VENDEUR	104
Les renseignements à fournir au moment d'une vente	104
Les renseignements demandés au moment d'une vente	107
SECTION V	
Des droits et obligations du syndicat	111
Art. 1070 C.c.Q.	111
Article 204, PL 41	113
Article 152, PL 16	113

Article 165, 3, PL 16	113
La tenue du registre de la copropriété	114
La protection des renseignements personnels	115
Art. 37 C.c.Q.	115
Art. 342 C.c.Q.	115
La consultation du registre de la copropriété par les copropriétaires	116
Qui tient les registres?	117
Art. 343 C.c.Q.	117
Le registre des copropriétaires, locataires et occupants	118
Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration ...	119
Le délai de transmission des procès-verbaux des réunions du conseil et des assemblées des copropriétaires	121
Les états financiers	121
Les copies de la déclaration de copropriété	123
Le contrôle des documents originaux relatifs aux nouveaux règlements de l'immeuble	123
Les copies des contrats auxquels le syndicat est partie	124
Les copies du plan cadastral et les certificats de localisation	124
Les plans et devis de l'immeuble bâti	124
Les autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat	126
Les améliorations apportées	126
Art. 1070.1 C.c.Q.	126
Art. 1070.2 C.c.Q.	127
Art. 1071 C.c.Q.	128
La constitution du fonds de prévoyance	131
La prévision du fonds de prévoyance et l'évolution technologique	134
L'investissement du fonds de prévoyance	135
La gestion du fonds de prévoyance	136
La propriété du fonds de prévoyance et de sa valeur marchande	137
Les réparations majeures	138
Art. 1152 C.c.Q.	138
L'administration du bien d'autrui	139
Art. 1339 C.c.Q.	139

Table des matières

Art. 1340 C.c.Q.	141
Art. 1341 C.c.Q.	141
Art. 1343 C.c.Q.	142
Art. 1071.1 C.c.Q.	142
Art. 1072 C.c.Q.	144
Loi 141	145
Loi 16, art. 652	145
La consultation de l'assemblée des copropriétaires à propos du budget	146
La contribution minimale au fonds de prévoyance dans l'établissement du budget	149
Le fonds de prévoyance relatif aux parties communes à usage restreint	149
Le fonds d'imprévus	150
L'avis de cotisation et les contributions des copropriétaires	151
Art. 1072.1 C.c.Q.	152
Art. 1073 C.c.Q.	153
Les assurances	156
La couverture d'assurance responsabilité des administrateurs	158
Le montant d'assurance requis par le syndicat	158
Le montant d'assurance requis par les copropriétaires	160
L'exemple d'une réclamation d'assurance	160
L'obligation d'informer l'assureur	164
Art. 2470 C.c.Q.	165
Art. 2471 C.c.Q.	165
Les réclamations d'assurances : syndicat et copropriétaire	166
Les chauffe-eau défectueux	168
Art. 1074 C.c.Q.	168
Art. 1074.1 C.c.Q.	169
Art. 1074.2 C.c.Q.	169
Art. 1074.3 C.c.Q.	171
Art. 1075 C.c.Q.	171
Le fiduciaire d'assurance	172

Art. 1075.1 C.c.Q.	174
Art. 1076 C.c.Q.	174
L'achat ou la vente d'une fraction de copropriété par le syndicat	175
Les voix d'une fraction dont le syndicat est propriétaire	175
Art. 1076.1 C.c.Q.	176
Art. 1077 C.c.Q.	176
Art. 1078 C.c.Q.	178
Art. 1079 C.c.Q.	180
Le cas des locataires	180
Le cas de l'emprunteur	183
Art. 1080 C.c.Q.	183
Le rappel à l'ordre d'un copropriétaire	184
La demande d'injonction contre un copropriétaire fautif	184
La violation de l'ordonnance du tribunal par un copropriétaire fautif	185
L'expulsion d'un copropriétaire fautif et la vente de sa fraction sous contrôle de justice	186
L'obligation du syndicat d'assurer le respect de sa déclaration de copropriété	186
La demande d'injonction par un copropriétaire seul	187
L'application de la déclaration de copropriété et les plaintes des voisins	188
Art. 1081 C.c.Q.	190
Le vice caché	190
La procédure à suivre dans le cas de vice caché	194
Art. 1082 C.c.Q.	197
Art. 1083 C.c.Q.	197
Art. 1083.1 C.c.Q.	198
 SECTION VI	
Du conseil d'administration du syndicat	201
Art. 1084 C.c.Q.	201
La définition du conseil d'administration	201

Table des matières

L'éligibilité à un poste d'administrateur	202
Art. 327 C.c.Q.	202
Art. 329 C.c.Q.	202
Art. 330 C.c.Q.	202
L'élection des membres du conseil d'administration et la diffusion des résultats du vote	203
La nomination des administrateurs	204
Le scrutin est-il secret ou discret?	204
Les limites à la liberté d'action des administrateurs membres du conseil	204
Art. 312 C.c.Q.	205
Art. 321 C.c.Q.	205
Art. 322 C.c.Q.	205
Art. 2130 C.c.Q.	205
Art. 335 C.c.Q.	206
Les membres du conseil d'administration : bénévoles ou rémunérés?	206
Art. 1318 C.c.Q.	208
La rémunération des membres du conseil d'administration et leur statut fiscal	208
Le nombre d'administrateurs requis au conseil d'administration	209
Art. 336 C.c.Q.	209
Les postes vacants au conseil d'administration	210
Art. 340 C.c.Q.	210
Le conseil d'administration en nombre insuffisant d'administrateurs et l'impossibilité d'agir	211
Art. 341 C.c.Q.	212
Art. 1086.3 C.c.Q.	212
La responsabilité des membres du conseil en regard des décisions prises	213
Art. 2138 C.c.Q.	213
Art. 337 C.c.Q.	213
Art. 335 C.c.Q.	214
Art. 338 C.c.Q.	214
Un administrateur peut-il engager à lui seul la responsabilité du conseil d'administration?	215

Les conséquences de se faire élire administrateur d'un syndicat de copropriété	217
La responsabilité personnelle des administrateurs	218
La durée et l'expiration du mandat des administrateurs	219
Art. 339 C.c.Q.	219
La fréquence des réunions du conseil d'administration	219
Les réunions du conseil et l'usage de moyens de communication	220
Art. 344 C.c.Q.	220
Les comptes bancaires du syndicat	220
D'autres articles à connaître sur les administrateurs	222
Art. 323 C.c.Q.	222
Art. 324 C.c.Q.	222
Art. 325 C.c.Q.	222
Art. 326 C.c.Q.	223
Art. 328 C.c.Q.	223
Art. 1085 C.c.Q.	223
L'administration et l'intendance	223
La gérance selon divers modèles	225
Le partage équitable des tâches entre les copropriétaires	226
Art. 1301 C.c.Q.	228
Art. 1302 C.c.Q.	228
Art. 1303 C.c.Q.	228
Art. 1304 C.c.Q.	228
Art. 1305 C.c.Q.	229
Art. 1308 C.c.Q.	229
Art. 1309 C.c.Q.	230
Art. 1310 C.c.Q.	230
Art. 1311 C.c.Q.	230
Art. 1312 C.c.Q.	231
Art. 1313 C.c.Q.	231
Art. 1314 C.c.Q.	231
Art. 1315 C.c.Q.	231
Art. 1316 C.c.Q.	232
Art. 542, al. 2 C.p.c.	232

Table des matières

Art. 1317 C.c.Q.	232
Art. 1318 C.c.Q.	233
Art. 1086 C.c.Q.	233
Le copropriétaire-administrateur ou le copropriétaire-gérant en défaut de paiement	234
L'inhabilité	234
Art. 328 C.c.Q.	235
Le fonds de prévoyance	235
Le fonds d'auto-assurance	235
Art. 1086.1 C.c.Q.	235
Art. 1086.2 C.c.Q.	235
Art. 1086.3 C.c.Q.	236
Art. 341 C.c.Q.	237
Art. 1086.4 C.c.Q.	237
 SECTION VII	
De l'assemblée des copropriétaires	239
Art. 1087 C.c.Q.	239
La définition de l'assemblée générale des copropriétaires	239
Les pouvoirs de l'assemblée générale	239
L'obligation de tenir une assemblée annuelle	241
Art. 345 C.c.Q.	241
La convocation de l'assemblée des copropriétaires	243
Art. 346 C.c.Q.	243
L'information de l'avis de convocation	244
Les délais de l'avis de convocation	244
Le caractère privé de l'assemblée générale des copropriétaires	245
Les documents à joindre à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires	246
Art. 347 C.c.Q.	247
L'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires	250
Le pouvoir des copropriétaires de convoquer une assemblée générale extraordinaire	253

Art. 352 C.c.Q.	253
La renonciation à l’avis de convocation à une assemblée générale	254
Art. 353 C.c.Q.	254
Les résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter	255
Art. 354 C.c.Q.	255
La délibération de l’assemblée	256
Art. 348 C.c.Q.	256
La procuration pour assister à l’assemblée	257
Art. 350 C.c.Q.	257
Art. 2140 C.c.Q.	257
Art. 1088 C.c.Q.	257
L’avis par écrit des questions nouvellement inscrites à l’ordre du jour de l’assemblée	258
Les réponses aux questions de l’assemblée	258
Art. 1089 C.c.Q.	260
Le calcul des voix qui peuvent s’exprimer en assemblée	261
Le quorum	262
Art. 349 C.c.Q.	264
Art. 1090 C.c.Q.	264
Le nombre de voix attribué à chacun des copropriétaires à l’assemblée	265
Le nombre de voix attribué aux copropriétaires indivisaires	266
Art. 1091 C.c.Q.	266
Art. 1092 C.c.Q.	267
Art. 1093 C.c.Q.	269
Le promoteur, qui est-il?	269
Art. 1094 C.c.Q.	270
Le droit de vote en assemblée générale des copropriétaires en défaut de paiement	271
Art. 1095 C.c.Q.	272
Art. 1096 C.c.Q.	272

Table des matières

La majorité des voix	273
Le mandat ou la procuration	273
Art. 350 C.c.Q.	273
Art. 2130 C.c.Q.	274
La limite imposée par la déclaration de copropriété sur la recevabilité des procurations détenues par un mandataire en assemblée générale	274
Le transfert par le mandataire d'une procuration à une autre personne	276
Art. 2140 C.c.Q.	276
La procuration détenue par un copropriétaire en défaut de paiement	277
La révocation d'une procuration	277
L'exercice du droit de vote d'une fraction détenue par une succession	277
L'exercice du droit de vote d'une fraction détenue par une société ou une personne morale	278
Le vote à main levée	278
Art. 351 C.c.Q.	278
Le scrutin est-il secret ou discret?	280
L'égalité lors du décompte des voix	282
Art. 354 C.c.Q.	282
Art. 1097 C.c.Q.	283
Le nombre de voix	284
La constitution d'hypothèque mobilière	284
Art. 2660 C.c.Q.	285
Le tableau des majorités requises et des accords à obtenir (art. 1096, 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.)	285
Mode de votation	287
Art. 1098 C.c.Q.	287
Art. 1099 C.c.Q.	288
Art. 1100 C.c.Q.	289
Art. 1101 C.c.Q.	289
Art. 53 de la Loi d'application de la réforme du Code civil	290

Art. 1102 C.c.Q.	290
Art. 1102.1 C.c.Q.	292
Art. 1103 C.c.Q.	292
L'annulation ou la modification judiciaire des décisions de l'assemblée	293
Art. 1103.1 C.c.Q.	296
SECTION VIII	
De la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat	297
Art. 1104 C.c.Q.	297
La perte de contrôle du promoteur : la prise en charge de la copropriété par les copropriétaires	297
Art. 352 C.c.Q.	298
Le syndicat et l'héritage des promesses du promoteur	299
Art. 1105 C.c.Q.	300
Les états financiers vérifiés lors de la prise en charge par les copropriétaires	300
Art. 1106 C.c.Q.	301
Art. 1106.1 C.c.Q.	301
Art. 156, PL 16	302
Art. 165, 6	302
Art. 165, 7	303
Qui paie les frais?	303
Le préjudice du syndicat	303
Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance	303
Les plans et devis	303
Les certificats de localisation relatifs à l'immeuble	304
La description des parties privatives	304
Les autres renseignements ou documents prévus par règlement	304
Art. 1107 C.c.Q.	304
Le nouveau conseil d'administration et l'héritage des contrats avec le promoteur	304

SECTION IX

De la fin de la copropriété 307

Art. 1108 C.c.Q. 307

 La fin de la copropriété 307

Art. 1109 C.c.Q. 307

 Art. 355 C.c.Q. 308

 Art. 356 C.c.Q. 308

 Art. 357 C.c.Q. 308

 Art. 358 C.c.Q. 309

 Art. 359 C.c.Q. 309

 Art. 360 C.c.Q. 309

 Art. 361 C.c.Q. 310

 Art. 362 C.c.Q. 310

 Art. 363 C.c.Q. 311

 Art. 364 C.c.Q. 311

SECTION X

**Des règles particulières à la vente
d'immeubles à usage d'habitation** 313

Art. 1785 C.c.Q. 313

Art. 1786 C.c.Q. 314

Art. 1787 C.c.Q. 315

Art. 1788 C.c.Q. 316

Art. 1789 C.c.Q. 317

Art. 1790 C.c.Q. 318

Art. 1791 C.c.Q. 318

Art. 1791.1 C.c.Q. 321

Art. 1792 C.c.Q. 322

Art. 1793 C.c.Q. 323

Art. 1794 C.c.Q. 324

SECTION XI

De l'hypothèque légale	325
Art. 2724 C.c.Q.	325
Art. 2729 C.c.Q.	326
La procédure	326
Les frais	327
Le délai	327
Pour plus d'information	327

SECTION XII

Autres articles à connaître	329
LA BONNE FOI	329
Art. 6 C.c.Q.	329
Art. 7 C.c.Q.	329
Art. 1375 C.c.Q.	329
Art. 2805 C.c.Q.	330
L'INTERPRÉTATION DES CONTRATS	330
Art. 1425 C.c.Q.	330
Art. 1426 C.c.Q.	330
Art. 1427 C.c.Q.	331
LA MISE EN DEMEURE	331
Art. 1594 C.c.Q.	331
Art. 1595 C.c.Q.	331
Art. 1596 C.c.Q.	332
Art. 339 C.c.Q.	332
Art. 1597 C.c.Q.	333
Art. 1598 C.c.Q.	333
Art. 1599 C.c.Q.	334
Art. 1600 C.c.Q.	334

Table des matières

LES CLAUSES PÉNALES	334
Art. 1622 C.c.Q.	334
Art. 1623 C.c.Q.	335
LES PROCÉDURES JUDICIAIRES	335
Art. 93 C.p.c.	335
Art. 477 C.p.c.	336
LA COUR DU QUÉBEC, DIVISION DES PETITES CRÉANCES (ART. 536-570 C.P.C.)	336
Art. 536 C.p.c.	336
Art. 538 C.p.c.	337
Art. 542 C.p.c.	337
LA LOI SUR L'APPLICATION DE LA RÉFORME DU CODE CIVIL (L.Q. 1992, C. 57)	338
Art. 2 L.A.R.C.C.	338
Art. 5 L.A.R.C.C.	339
Art. 52 L.A.R.C.C.	339
Art. 53 L.A.R.C.C.	340
Art. 54 L.A.R.C.C.	340
Guide terminologique de la copropriété divise	343
Extraits du <i>Code civil du Québec</i>	381
Index des sujets	421
Table des articles cités	427
Du même auteur	431
Autres références utiles	435
Adresses Internet à connaître	437