

Table des matières

Avant-propos	3
Table des matières	7

Introduction – La copropriété divise, un mode de vie	15
---	-----------

Un choix personnel	15
La proximité du voisinage	16
Les limites à observer	17
Les qualités d'un bon copropriétaire.....	19
La distinction entre la copropriété divise (« condo ») et la copropriété indivise	20

chapitre

1

Le fonctionnement d'une copropriété divise: les notions de base	23
--	-----------

Le point de départ: la déclaration de copropriété	23
--	----

Les principaux acteurs	24
Le promoteur	24
Le copropriétaire.	26
Le syndicat	27
Le conseil d'administration et les administrateurs	29
Le gérant-gestionnaire.	32
La destination de l'immeuble, une notion-clé . . .	33
Parties privatives, fractions et valeur relative . . .	36
Les parties privatives	36
«Fractions» de l'immeuble	37
Valeur relative	38
Les parties communes	39
Les parties communes à usage restreint	40

chapitre

2

**Le syndicat
de copropriétaires. 43**

Constitution, immatriculation, personnalité juridique distincte.	43
L'objet du syndicat	44
La responsabilité du syndicat	45
La structure décisionnelle du syndicat: l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration	46
L'assemblée des copropriétaires.	47
Le conseil d'administration	48

Devoirs et obligations du conseil d'administration:.....	52
Conservation de l'immeuble	52
Coordination et gestion des parties communes.....	53
Sauvegarde des droits collectifs	53
Respect de la déclaration de copropriété.....	54
Le registre de la copropriété.....	55
Les charges communes («frais de condo»)	57
Le fonds de prévoyance.....	59
Le fonds d'autoassurance	62
Les moyens de percevoir les charges communes .	62
La privation du droit de vote	64
La Cour du Québec, Division des petites créances	65
L'hypothèque légale	65
La responsabilité de l'acquéreur	66

chapitre

3

La déclaration

de copropriété..... 69

Son objet.....	69
L'acte constitutif de copropriété	70
Le règlement d'immeuble	71
L'état descriptif des fractions	74

Les modifications à la déclaration de copropriété.....	75
---	----

chapitre

4

La vie d'une copropriété au quotidien.....	79
---	-----------

Le promoteur et la perte de contrôle sur le syndicat.....	79
--	----

Les mécanismes de transfert.....	79
----------------------------------	----

L'assemblée extraordinaire des copropriétaires.....	81
--	----

Les documents remis au syndicat par le promoteur après l'assemblée de transition.....	82
---	----

Le nouveau conseil d'administration: les sujets à vérifier.....	83
--	----

L'état des finances de la copropriété: le budget.....	83
--	----

Les charges communes impayées.....	85
------------------------------------	----

Les contrats conclus par l'administrateur provisoire.....	85
--	----

Inspection du bâtiment, carnet d'entretien et certificat d'état de l'immeuble.....	86
--	----

Vices cachés, vices de construction, vices de conception et vices de sol.....	91
---	----

Les plans de garantie.....	92
----------------------------	----

Les assurances de la copropriété.....	93
---------------------------------------	----

Le registre de la copropriété	95
L'héritage du promoteur	96
L'assemblée des copropriétaires	99
L'avis de convocation et les documents qui l'accompagnent	100
Le projet d'ordre du jour et les ajouts	101
Les présences à l'assemblée et les procurations	105
Le quorum	107
Les droits de vote et les limitations aux droits de vote	109
Le vote	110
Les majorités requises pour certaines décisions	112
Assemblées en présence, virtuelles ou hybrides	115
Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires	117
Contestation des décisions de l'assemblée	118
Les assurances en copropriété	120
Les assurances du syndicat	120
Les assurances des copropriétaires	121
Les réclamations d'assurances	122
Le respect du règlement de l'immeuble	124
Les recouvrements de sol dur en copropriété	125
Les animaux domestiques	128

Les antennes paraboliques.	129
Enseignes «à vendre»	129
Réglementer la location.	130
L'utilisation des parties communes.	130
L'utilisation des parties privatives.	131
Les clauses pénales	132
Le recouvrement des honoraires extrajudiciaires.	134
L'injonction.	135
La médiation et l'arbitrage	136
Le syndicat et les taxes foncières	137
Le syndicat, la TPS et la TVQ	138
L'impôt (déclarations fiscales)	139
Crédit d'impôt pour le maintien à domicile	140
La Loi sur le <i>tabac</i>	140
Le cannabis	143
Les locataires	143
L'accès aux parties privatives.	145
Les recours contre le syndicat.	147
Certaines situations particulières.	147
Maisons de villes/ maisons en rangée.	147
Copropriétés par phases.	148
Copropriétés de villégiature et copropriétés à temps partagé.	151

L'achat d'une unité nouvelle	155
Le contrat préliminaire	156
La note d'information	156
Le budget prévisionnel	159
La déclaration de copropriété	160
L'insonorisation de l'immeuble	161
Les dimensions (« contenance »)	161
Les plans de garantie	163
L'assurance-titres	165
Les autres vérifications à effectuer	165
La pré-occupation	166
Le choix du notaire	167
L'achat d'une unité existante	169
Les documents et renseignements à obtenir du vendeur ou du syndicat	169
La déclaration de copropriété	169
Les derniers états financiers	172
L'immatriculation du syndicat	175
Le certificat d'assurance	176
Les parties communes à usage restreint	177
La liste des projets de travaux	177
L'état du fonds de prévoyance	178

L'entretien de l'immeuble	180
Le certificat de localisation	182
Les autres vérifications à effectuer	184
L'inspection du bâtiment	184
Travaux de rénovation à faire après l'achat	185
La qualité de gestion du syndicat	187

chapitre

6

Les bonnes adresses

191

Internet	191
--------------------	-----

Condolegal.com	191
--------------------------	-----

Les Webinaires de la copropriété	192
--	-----

Rgcq.org	192
--------------------	-----

Lacopropriete.info	193
------------------------------	-----

Les organismes	193
--------------------------	-----

Le regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)	193
---	-----

Bibliographie	197
--------------------------------	-----

Les auteurs	199
-----------------------	-----

Chez le même éditeur	203
--------------------------------	-----

Dans la même Collection	205
-----------------------------------	-----

Index des sujets	211
-----------------------------------	-----