

# Table des matières

Préface.....	vii
Instructions aux lecteurs .....	ix

## SECTION I

<b>La copropriété.....</b>	<b>1</b>
1010 La définition du contexte juridique de la copropriété.....	1
1038 La naissance de la copropriété : publication d'une déclaration de copropriété .....	1
1038 La déclaration de copropriété, un contrat d'adhésion .....	2
1038 La copropriété par phases de construction .....	3
1038 La copropriété « verticale » et copropriété « horizontale ».	3
1038 Le besoin d'une refonte de la déclaration de copropriété.....	5
1039 Le syndicat à titre de personne morale : un mandat pour une saine gestion.....	6
1039 L'immatriculation et le Registraire des entreprises .....	9
1039 La TPS et la TVQ.....	11
1039 Le syndicat et les activités commerciales.....	11
1039 Le syndicat et les impôts .....	12
1039 Le crédit d'impôt pour le maintien à domicile.....	13
1039 La conservation de l'immeuble .....	13
1039 La politique de maintenance : le point de départ du programme d'entretien technique de l'immeuble.....	16
1039 Le plan de gestion des mesures d'urgence .....	17

## SECTION II

<b>Des fractions de copropriété.....</b>	<b>20</b>
1041 Les fractions de la copropriété.....	20
1041 Les copropriétaires indivisaires d'une même fraction.....	22
1042 Les parties privatives .....	23
1043 Les parties communes.....	24
1043 Les parties communes à usage restreint.....	24
1044 La liste détaillée des parties communes .....	25
1046 Les quotes-parts des parties communes.....	25
1047 Les fractions/entités distinctes.....	26
1048 L'indissociabilité des parties communes et des parties privatives .....	26
1050 L'imposition foncière .....	27
1051 Les créances hypothécaires des copropriétaires.....	27

**SECTION III**

<b>La déclaration de copropriété .....</b>	<b>28</b>
1053 L'acte constitutif .....	28
1053 La destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.....	28
1053 La valeur relative des fractions .....	32
1053 La quote-part des charges .....	32
1053 Le nombre de voix attribué à chacune des fractions .....	33
1053 Les conventions .....	33
1053 Les sanctions associées aux conventions (clauses pénales).....	34
1053 Les frais d'intérêt facturés aux copropriétaires sur les montants en souffrance.....	36
1053 L'interdiction des chiens dans l'immeuble.....	37
1054 Le règlement d'immeuble .....	38
1054 L'implantation des règlements de gestion adoptés par le conseil d'administration en cours de mandat .....	39
1054 L'obligation d'information sur les règlements.....	40
1054 La réglementation concernant l'avis de cotisation aux copropriétaires.....	41
1054 La procédure de recouvrement.....	42
1054 Les règlements et les animaux .....	42
1054 Les animaux nuisibles .....	42
1054 L'acoustique en copropriété.....	43
1054 Le bruit dérangeant .....	45
1054 Les recouvrements de sol .....	46
1055 L'état descriptif des fractions .....	48
1056 Les restrictions aux droits des copropriétaires.....	48
1056 Les restrictions aux droits des copropriétaires : qu'en est-il des personnes handicapées? .....	50
1057 Les résidants en copropriété, qui sont-ils? Copropriétaires, locataires ou occupants? .....	51
1057 Les règlements opposables aux locataires ou à l'occupant	52
1057 Les locataires et les animaux.....	53
1060 L'enregistrement : bureau de la publicité des droits .....	54
1060 La date de mise en vigueur des modifications à l'acte constitutif et à l'état descriptif des fractions .....	55
1062 Les ayants cause .....	56

**SECTION IV**

<b>Droits et obligations des copropriétaires .....</b>	<b>57</b>
1063 L'encadrement des droits et obligations des copropriétaires .....	57

1063	L'obtention de l'autorisation du syndicat avant d'engager des travaux dans les parties privatives.....	57
1063	L'huissier et le syndicat : comment doit-on agir? .....	59
1064	La responsabilité des charges communes.....	61
1064	Le promoteur, le paiement des frais communs et des contributions au fonds de prévoyance.....	63
1064	La responsabilité des copropriétaires indivisaires envers les charges communes .....	64
1064	Le refus de paiement des charges communes : recours à la Cour des petites créances .....	65
1064	Les charges communes pour les copropriétaires qui utilisent des parties communes à usage restreint .....	67
1064	L'entretien et le remplacement des fenêtres (parties communes à usage restreint) .....	68
1064	L'hypothèque légale.....	69
1064	L'hypothèque légale — la notion de « frais engagés » .....	71
1065	Le choix des locataires.....	72
1065	La responsabilité des locataires ou des occupants .....	72
1065	Le montant des assurances des locataires .....	73
1065	La limitation du nombre de locataires .....	73
1065	La restriction de la location à court terme.....	73
1065	L'accès des représentants du syndicat aux appartements loués .....	74
1066	L'accès à l'intérieur des parties privatives pour la réalisation de travaux .....	75
1067	L'indemnisation des copropriétaires lors de l'exécution de travaux à l'intérieur des parties privatives .....	76
1068	La révision de la valeur relative des fractions .....	77
1069	Le transfert de responsabilité des dettes entre l'acheteur et le vendeur.....	77
1069	Les renseignements à fournir au moment d'une vente .....	77
1069	Les renseignements demandés au moment d'une vente .....	80

## SECTION V

<b>Droits et obligations du syndicat.....</b>	<b>84</b>	
1070	La tenue du registre de la copropriété.....	84
1070	La protection des renseignements personnels .....	84
1070	La consultation du registre de la copropriété par les copropriétaires.....	85
1070	Le registre des copropriétaires et locataires .....	87
1070	Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration.....	88

1070	Le délai de publication des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires.....	90
1070	Les états financiers.....	90
1070	Les copies de la déclaration de copropriété.....	92
1070	Le contrôle des documents originaux relatifs aux nouveaux règlements de l'immeuble.....	92
1070	Les copies des contrats auxquels le syndicat est partie.....	93
1070	Les copies du plan cadastral.....	93
1070	Les plans et devis de l'immeuble bâti.....	93
1070	Les autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.....	94
1071	La constitution du fonds de prévoyance.....	95
1071	La prévision du fonds de prévoyance et l'évolution technologique.....	98
1071	L'investissement du fonds de prévoyance.....	99
1071	La gestion du fonds de prévoyance.....	101
1071	La propriété du fonds de prévoyance et de sa valeur marchande.....	102
1072	La consultation de l'assemblée des copropriétaires à propos du budget.....	103
1072	La contribution minimale au fonds de prévoyance dans l'établissement du budget.....	106
1072	Le fonds de prévoyance relatif aux parties communes à usage restreint.....	107
1072	Le fonds d'imprévu.....	109
1072	L'avis de cotisation et les contributions des copropriétaires.....	110
1073	Les assurances.....	111
1073	La couverture d'assurance responsabilité des administrateurs.....	113
1073	Le montant d'assurance requis par le syndicat.....	114
1073	Le montant d'assurance requis par les copropriétaires.....	115
1073	L'exemple d'une réclamation d'assurance.....	116
1073	L'obligation d'informer l'assureur.....	121
1073	Les réclamations d'assurances : syndicat et copropriétaire.....	122
1073	Les chauffe-eau défectueux.....	124
1074	La violation du contrat d'assurance du syndicat par un copropriétaire.....	124
1075	Le fiduciaire aux assurances.....	125
1076	L'achat ou la vente d'une fraction de copropriété par le syndicat.....	126

1076	L'utilisation en assemblée des voix d'une fraction dont le syndicat est copropriétaire .....	126
1077	Les dommages aux copropriétaires en raison d'un vice de conception ou de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes.....	127
1078	Les poursuites contre le syndicat et l'information aux copropriétaires.....	129
1079	Les locataires encombrants et le recours à la Régie du logement .....	130
1080	Le rappel à l'ordre d'un copropriétaire en faute depuis plusieurs années .....	133
1080	La demande d'injonction permanente contre un copropriétaire fautif.....	133
1080	La violation de l'ordonnance du tribunal par un copropriétaire fautif.....	134
1080	L'expulsion d'un copropriétaire fautif et la vente de sa fraction sous contrôle de justice.....	135
1080	L'obligation du syndicat d'assurer le respect de sa déclaration de copropriété.....	135
1080	La demande d'injonction par un copropriétaire seul.....	136
1080	L'application de la déclaration de copropriété et les plaintes des voisins.....	137
1081	Les vices cachés, vices de conception, vices de construction, vices de sol .....	139
1081	La procédure à suivre dans le cas de vice caché .....	143
1083	La formation d'une association de syndicats de copropriété.....	145

## SECTION VI

<b>Du conseil d'administration du syndicat.....</b>		<b>147</b>
1084	La définition du conseil d'administration .....	147
1084	L'éligibilité à un poste d'administrateur .....	147
1084	L'élection des membres du conseil d'administration et la diffusion des résultats du vote .....	148
1084	Les limites à la liberté d'action des administrateurs membres du conseil .....	148
1084	Les membres du conseil d'administration : bénévoles ou rémunérés?.....	149
1084	La rémunération des membres du conseil d'administration et leur statut fiscal .....	151
1084	Le nombre d'administrateurs requis au conseil d'administration.....	152
1084	Les postes vacants au conseil d'administration .....	153

1084	Le conseil d'administration en nombre insuffisant d'administrateurs .....	154
1084	La responsabilité des membres du conseil en regard des décisions prises.....	154
1084	Un administrateur peut-il engager à lui seul la responsabilité du conseil d'administration? .....	156
1084	Les conséquences de se faire élire administrateur d'un syndicat de copropriété .....	158
1084	La responsabilité personnelle des administrateurs.....	159
1084	La durée et l'expiration du mandat des administrateurs ..	160
1084	La fréquence des réunions du conseil d'administration ...	161
1084	Les réunions du conseil et l'usage de moyens de communication .....	161
1084	Les comptes bancaires du syndicat.....	161
1085	L'administration et l'intendance.....	163
1085	La gérance selon divers modèles.....	164
1085	Le partage équitable des tâches entre les copropriétaires..	165
1086	Le copropriétaire-administrateur ou le copropriétaire-gérant en défaut de paiement .....	167

## SECTION VII

<b>De l'assemblée des copropriétaires .....</b>	<b>168</b>	
1087	La définition de l'assemblée générale des copropriétaires	168
1087	Les pouvoirs de l'assemblée générale .....	168
1087	L'obligation de tenir une assemblée annuelle .....	170
1087	La convocation de l'assemblée des copropriétaires .....	171
1087	Le caractère privé de l'assemblée générale des copropriétaires .....	173
1087	Les documents à joindre à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires.....	174
1087	L'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires .....	178
1087	Le pouvoir des copropriétaires de convoquer une assemblée générale extraordinaire .....	180
1087	La renonciation à l'avis de convocation à une assemblée générale .....	181
1087	Les résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter .....	182
1088	L'avis par écrit des questions nouvellement inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée .....	183
1088	Les réponses aux questions de l'assemblée .....	184
1089	Le calcul des voix qui peuvent s'exprimer en assemblée...	185
1089	Le quorum .....	186

1090	Le nombre de voix attribué à chacun des copropriétaires à l'assemblée .....	188
1090	Le nombre de voix attribué aux copropriétaires indivisaires .....	189
1091	Le contrôle des voix détenues par un seul copropriétaire en assemblée des copropriétaires (copropriété de moins de cinq fractions) .....	190
1092	Le contrôle des voix détenues par un promoteur en assemblée des copropriétaires et l'expiration de ses droits (copropriété de cinq fractions ou plus) .....	191
1093	Le promoteur, qui est-il?.....	193
1094	Le droit de vote en assemblée générale des copropriétaires en défaut de paiement .....	194
1096	La majorité des voix .....	195
1096	Le mandat ou la procuration.....	195
1096	La limite imposée par la déclaration de copropriété sur la recevabilité des procurations détenues par un mandataire en assemblée générale .....	196
1096	La limite de temps avant l'assemblée générale pour la réception des procurations .....	196
1096	Le transfert par le mandataire d'une procuration à une autre personne.....	197
1096	La procuration détenue par un copropriétaire en défaut de paiement .....	197
1096	La révocation d'une procuration en début d'assemblée ...	198
1096	L'exercice du droit de vote d'une fraction détenue par une succession.....	198
1096	L'exercice du droit de vote d'une fraction détenue par une compagnie ou une personne morale.....	198
1096	Le vote à main levée .....	199
1096	Le scrutin est-il secret ou discret? .....	200
1096	L'égalité lors du décompte des voix .....	202
1097	La majorité des copropriétaires et la majorité des voix : deux notions distinctes .....	202
1096, 1097, 1098, 1108	Tableau des majorités requises et des accords à obtenir .....	204
1101	Les modifications du nombre de voix requis pour prendre une décision.....	206
1102	La nécessité d'obtenir l'accord du copropriétaire avant de modifier la valeur relative de sa fraction et la destination de sa partie privative.....	206

1102	La nécessité d'obtenir l'accord du copropriétaire avant de modifier un usage de sa partie privative .....	206
1103	L'annulation judiciaire des décisions de l'assemblée .....	207
<b>SECTION VIII</b>		
<b>La perte de contrôle du promoteur sur le syndicat .....</b>		<b>211</b>
1104	La perte de contrôle du promoteur : la prise en charge de la copropriété par les copropriétaires .....	211
1104	Le syndicat et l'héritage des promesses du promoteur .....	212
1105	Les états financiers vérifiés lors de la prise en charge par les copropriétaires .....	213
1107	L'inspection du bâtiment, le carnet d'entretien et le certificat d'état de l'immeuble .....	214
1107	Le nouveau conseil d'administration et l'héritage des contrats avec le promoteur .....	215
<b>SECTION IX</b>		
<b>La fin de la copropriété .....</b>		<b>216</b>
1108	La fin de la copropriété .....	216
<b>Guide terminologique de la copropriété divisée .....</b>		<b>217</b>
<b>Références au Code civil du Québec et autres lois connexes .....</b>		<b>249</b>
<b>Index des sujets .....</b>		<b>279</b>