

Table des matières

Préface	ix
Instructions aux lecteurs	x
SECTION I	
La copropriété	1
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 Copropriété par phases de construction	3
1038 Copropriété « verticale » et copropriété « horizontale »	3
1038 Le besoin d'une refonte de la déclaration de copropriété.....	4
1039 Le syndicat à titre de personne morale: un mandat pour une saine gestion	5
1039 L'immatriculation et le Registraire des entreprises	8
1039 La TPS et la TVQ.....	9
1039 Le syndicat et les activités commerciales.....	9
1039 Le syndicat et les impôts	10
1039 Crédit d'impôt pour le maintien à domicile.....	11
1039 La conservation de l'immeuble	12
1039 La politique de maintenance: le point de départ du programme d'entretien technique de l'immeuble	15
1039 Le plan de gestion des mesures d'urgence	15
SECTION II	
Des fractions de copropriété	18
1041 Les fractions de la copropriété.....	18
1041 Les copropriétaires indivisaires d'une même fraction.....	20
1042 Les parties privatives	21
1043 Les parties communes.....	22
1043 Les parties communes à usage restreint	22
1044 La liste détaillée des parties communes	23
1046 Les quotes-parts des parties communes.....	23
1047 Les fractions/entités distinctes.....	24
1048 L'indissociabilité des parties communes et des parties privatives	24
1050 L'imposition foncière	24
1051 Les créances hypothécaires des copropriétaires.....	25

SECTION III

La déclaration de copropriété	26
1053 L'acte constitutif	26
1053 La destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.....	26
1053 La valeur relative des fractions	30
1053 La quote-part des charges	30
1053 Le nombre de voix attribué à chacune des fractions	30
1053 Les conventions	31
1053 Les sanctions associées aux conventions (clauses pénales).....	32
1053 Les frais d'intérêt facturés aux copropriétaires sur les montants en souffrance	34
1053 L'interdiction des chiens dans l'immeuble.....	35
1054 Le règlement d'immeuble	36
1054 L'implantation des règlements de gestion adoptés par le conseil d'administration en cours de mandat	37
1054 L'obligation d'information sur les règlements.....	38
1054 La réglementation concernant l'avis de cotisation aux copropriétaires.....	38
1054 La procédure de recouvrement.....	39
1054 Les règlements et les animaux	39
1054 Les animaux nuisibles	39
1054 L'acoustique en copropriété.....	40
1054 Le bruit dérangeant	42
1054 Les recouvrements de sol	43
1055 L'état descriptif des fractions	45
1056 Les restrictions aux droits des copropriétaires.....	45
1056 Les restrictions aux droits des copropriétaires : qu'en est-il des personnes handicapées?	47
1057 Les résidants en copropriété, qui sont-ils? Copropriétaires, locataires ou occupants?.....	47
1057 Les règlements opposables aux locataires ou à l'occupant ...	48
1057 Les locataires et les animaux.....	50
1060 L'enregistrement : bureau de la publicité des droits	51
1060 La date de mise en vigueur des modifications à l'acte constitutif et à l'état descriptif des fractions	52
1062 Les ayants cause	52

SECTION IV

Droits et obligations des copropriétaires	54
1063 Encadrement des droits et obligations des copropriétaires	54

1063	L'obtention de l'autorisation du syndicat avant d'engager des travaux dans les parties privatives.....	54
1063	L'huissier et le syndicat : comment doit-on agir?	56
1064	La responsabilité des charges communes.....	58
1064	Le promoteur, le paiement des frais communs et des contributions au fonds de prévoyance.....	60
1064	La responsabilité des copropriétaires indivisaires envers les charges communes	60
1064	Le refus de paiement des charges communes : recours à la Cour des petites créances.....	61
1064	Les charges communes pour les copropriétaires qui utilisent des parties communes à usage restreint	63
1064	L'entretien et le remplacement des fenêtres (parties communes à usage restreint)	64
1064	L'hypothèque légale.....	65
1064	L'hypothèque légale — la notion de « frais engagés »	67
1065	Le choix des locataires.....	68
1065	La responsabilité des locataires ou des occupants	68
1065	Le montant des assurances des locataires	69
1065	La limitation du nombre de locataires	69
1065	La restriction de la location à court terme.....	70
1065	L'accès des représentants du syndicat aux appartements loués	70
1066	L'accès à l'intérieur des parties privatives pour la réalisation de travaux	71
1067	L'indemnisation des copropriétaires lors de l'exécution de travaux à l'intérieur des parties privatives	73
1068	La révision de la valeur relative des fractions	73
1069	Le transfert de responsabilité des dettes entre l'acheteur et le vendeur	74
1069	Les renseignements à fournir au moment d'une vente	74
1069	Les renseignements demandés au moment d'une vente ...	76

SECTION V

Droits et obligations du syndicat.....	80	
1070	La tenue du registre de la copropriété.....	80
1070	La protection des renseignements personnels	80
1070	La consultation du registre de la copropriété par les copropriétaires	81
1070	Le registre des copropriétaires et locataires	83
1070	Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration.....	83

1070	Le délai de publication des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires.....	85
1070	Les états financiers.....	86
1070	Les copies de la déclaration de copropriété.....	88
1070	Le contrôle des documents originaux relatifs aux nouveaux règlements de l'immeuble.....	89
1070	Les copies des contrats auxquels le syndicat est partie.....	89
1070	Les copies du plan cadastral.....	89
1070	Les plans et devis de l'immeuble bâti.....	90
1070	Les autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.....	90
1071	La constitution du fonds de prévoyance.....	91
1071	La prévision du fonds de prévoyance et l'évolution technologique.....	94
1071	L'investissement du fonds de prévoyance.....	95
1071	La gestion du fonds de prévoyance.....	96
1071	La propriété du fonds de prévoyance et de sa valeur marchande.....	97
1072	La consultation de l'assemblée des copropriétaires à propos du budget.....	98
1072	La contribution minimale au fonds de prévoyance dans l'établissement du budget.....	100
1072	Le fonds de prévoyance relatif aux parties communes à usage restreint.....	101
1072	Le fonds d'imprévus.....	104
1072	L'avis de cotisation et les contributions des copropriétaires.....	105
1073	Les assurances.....	105
1073	La couverture d'assurance responsabilité des administrateurs.....	107
1073	Le montant d'assurance requis par le syndicat.....	107
1073	Le montant d'assurance requis par les copropriétaires.....	108
1073	L'exemple d'une réclamation d'assurance.....	109
1073	L'obligation d'informer l'assureur.....	114
1073	Les réclamations d'assurances : syndicat et copropriétaire.....	115
1073	Les chauffe-eau défectueux.....	117
1074	La violation du contrat d'assurance du syndicat par un copropriétaire.....	117
1075	Le fiduciaire aux assurances.....	118
1076	L'achat ou la vente d'une fraction de copropriété par le syndicat.....	119

1076	L'utilisation en assemblée des voix d'une fraction dont le syndicat est copropriétaire	119
1077	Les dommages aux copropriétaires en raison d'un vice de conception ou de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes.....	120
1078	Les poursuites contre le syndicat et l'information aux copropriétaires.....	122
1079	Les locataires encombrants et le recours à la Régie du logement.....	123
1080	Le rappel à l'ordre d'un copropriétaire en faute depuis plusieurs années	125
1080	La demande d'injonction permanente contre un copropriétaire fautif.....	126
1080	La violation de l'ordonnance du tribunal par un copropriétaire fautif	127
1080	L'expulsion d'un copropriétaire fautif et la vente de sa fraction sous contrôle de justice.....	127
1080	L'obligation du syndicat d'assurer le respect de sa déclaration de copropriété.....	128
1080	La demande d'injonction par un copropriétaire seul.....	129
1080	L'application de la déclaration de copropriété et les plaintes des voisins.....	130
1081	Vice caché, vice de conception, vice de construction, vice de sol.....	131
1081	La procédure à suivre dans le cas de vice caché	135
1083	La formation d'une association de syndicats de copropriété.....	137

SECTION VI

Du conseil d'administration du syndicat.....	139	
1084	Définition du conseil d'administration.....	139
1084	L'éligibilité à un poste d'administrateur	139
1084	L'élection des membres du conseil d'administration et la diffusion des résultats du vote	139
1084	Les limites à la liberté d'action des administrateurs membres du conseil	140
1084	Les membres du conseil d'administration : bénévoles ou rémunérés?.....	141
1084	La rémunération des membres du conseil d'administration et leur statut fiscal	143
1084	Le nombre d'administrateurs requis au conseil d'administration.....	144
1084	Postes vacants au conseil d'administration.....	145

1084	Le conseil d'administration en nombre insuffisant d'administrateurs	145
1084	La responsabilité des membres du conseil en regard des décisions prises.....	146
1084	Un administrateur peut-il engager à lui seul la responsabilité du conseil d'administration?	148
1084	Les conséquences de se faire élire administrateur d'un syndicat de copropriété	150
1084	La responsabilité personnelle des administrateurs.....	151
1084	La durée et l'expiration du mandat des administrateurs ..	152
1084	La fréquence des réunions du conseil d'administration ...	152
1084	Les réunions du conseil et l'usage de moyens de communication	153
1084	Les comptes bancaires du syndicat.....	153
1085	L'administration et l'intendance.....	155
1085	La gérance selon divers modèles.....	156
1085	Le partage équitable des tâches entre les copropriétaires ...	157
1086	Le copropriétaire-administrateur ou le copropriétaire-gérant en défaut de paiement	158

SECTION VII

De l'assemblée des copropriétaires	160	
1087	Définition de l'assemblée générale des copropriétaires.....	160
1087	Les pouvoirs de l'assemblée générale	160
1087	L'obligation de tenir une assemblée annuelle	162
1087	La convocation de l'assemblée des copropriétaires	162
1087	Le caractère privé de l'assemblée générale des copropriétaires	164
1087	Les documents à joindre à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires.....	165
1087	L'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires	168
1087	L'assemblée générale spéciale par procurations accumulées.....	171
1087	Le pouvoir des copropriétaires de convoquer une assemblée générale extraordinaire.....	173
1087	La renonciation à l'avis de convocation à une assemblée générale.....	174
1087	Les résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter	174
1088	L'avis par écrit des questions nouvellement inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée	175

1088	Les réponses aux questions de l'assemblée	176
1089	Le calcul des voix qui peuvent s'exprimer en assemblée...	177
1089	Le quorum	178
1090	Le nombre de voix attribué à chacun des copropriétaires à l'assemblée	180
1090	Le nombre de voix attribué aux copropriétaires indivisaires	181
1091	Le contrôle des voix détenues par un seul copropriétaire en assemblée des copropriétaires (copropriété de moins de cinq fractions)	182
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)	183
1093	Le promoteur, qui est-il?.....	185
1094	Le droit de vote en assemblée générale des copropriétaires en défaut de paiement.....	186
1096	La majorité des voix	186
1096	Le mandat ou la procuration	187
1096	La limite imposée par la déclaration de copropriété sur la recevabilité des procurations détenues par un mandataire en assemblée générale.....	188
1096	La limite de temps avant l'assemblée générale pour la réception des procurations	188
1096	Le transfert par le mandataire d'une procuration à une autre personne.....	189
1096	La procuration détenue par un copropriétaire en défaut de paiement.....	189
1096	La révocation d'une procuration en début d'assemblée ...	190
1096	L'exercice du droit de vote d'une fraction détenue par une succession.....	190
1096	L'exercice du droit de vote d'une fraction détenue par une compagnie ou une personne morale	190
1096	Le vote à main levée	190
1096	Le scrutin est-il secret ou discret?	192
1096	L'égalité lors du décompte des voix	194
1097	La majorité des copropriétaires et la majorité des voix : deux notions distinctes	194
1096, 1097, 1098, 1108	Tableau des majorités requises et des accords à obtenir	196
1101	Les modifications du nombre de voix requis pour prendre une décision.....	198

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.....	198
1102	La nécessité d'obtenir l'accord du copropriétaire avant de modifier un usage de sa partie privative	198
1103	L'annulation judiciaire des décisions de l'assemblée.....	199
SECTION VIII		
La perte de contrôle du promoteur sur le syndicat		203
1104	Perte de contrôle du promoteur : la prise en charge de la copropriété par les copropriétaires.....	203
1104	Le syndicat et l'héritage des promesses du promoteur.....	204
1105	Les états financiers vérifiés lors de la prise en charge par les copropriétaires.....	205
1107	Inspection du bâtiment, carnet d'entretien et certificat d'état de l'immeuble.....	206
1107	Le nouveau conseil d'administration et l'héritage des contrats avec le promoteur	207
SECTION IX		
La fin de la copropriété		208
1108	La fin de la copropriété	208
Guide terminologique de la copropriété divisé		209
Références au <i>Code civil du Québec</i> et autres lois connexes.....		241
Index des sujets		271