

La copropriété, quinze ans après

Roger Comtois

Volume 55, Number 1, 1987

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104546ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104546ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Comtois, R. (1987). La copropriété, quinze ans après. *Assurances*, 55(1), 24–38.
<https://doi.org/10.7202/1104546ar>

Article abstract

We are pleased to once again present an article by Mr. Roger Comtois who has accepted our invitation to give us an assessment of the co-ownership regime, fifteen years after the adoption of the Act relating thereto on the eve of a reform in this area. In his article, our collaborator presents the difficulties encountered by the experts in this field, recommends solutions and, lastly, reviews the jurisprudence relevant to the declaration of co-ownership.

La copropriété, quinze ans après

par

M^c Roger Comtois, LL.D., o.c., m.s.r.c.

Professeur émérite de la Faculté de droit
de l'Université de Montréal

24

We are pleased to once again present an article by Mr. Roger Comtois who has accepted our invitation to give us an assessment of the co-ownership regime, fifteen years after the adoption of the Act relating thereto on the eve of a reform in this area.

In his article, our collaborator presents the difficulties encountered by the experts in this field, recommends solutions and, lastly, reviews the jurisprudence relevant to the declaration of co-ownership.



La Loi concernant la copropriété des immeubles⁽¹⁾, sanctionnée le 28 novembre 1969 et mise en vigueur le même jour, a modifié le Code civil en ajoutant le chapitre troisième intitulé « De la copropriété des immeubles établie par déclaration », chapitre comprenant quarante-deux articles désignés sous les numéros 441b à 442p. Cette Loi a aussi apporté certains amendements au Code civil, plus particulièrement à propos du plan et du livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives, de même qu'aux parties communes, un numéro cadastral qui les identifie.

Bien que la première déclaration de copropriété ait été enregistrée dès 1970, c'est au cours des années suivantes que ce nouveau régime de propriété a pris un grand essor. C'est par milliers que l'on compte maintenant les immeubles tenus en copropriété au Québec.

Nous croyons qu'il vaut la peine, après quinze ans d'expérience de la pratique de la copropriété, de faire un bilan de ce nouveau mode de posséder un immeuble. Nous nous proposons, dans cette étude, de signaler les difficultés et les écueils que les praticiens ont

⁽¹⁾ L.Q. 1969, c. 76.

connus dans la mise en oeuvre de ce nouveau régime juridique et de décrire les solutions qui ont été proposées. Outre le rôle des praticiens dans l'élaboration des règles de droit, il faut aussi tenir compte des leçons de la jurisprudence. Nous avons constaté qu'une quarantaine de décisions ont été rendues sur des points de droit soulevés par l'application des dispositions du Code civil sur la copropriété : décisions rendues par la Cour provinciale, par la Cour supérieure et, dans quelques arrêts, par la Cour d'appel.

Nous ne pouvons pas faire une étude exhaustive de toutes ces questions. Nous nous proposons d'aborder seulement certains aspects de ce sujet extrêmement vaste : les questions qui nous ont été soumises, les problèmes que nous avons eus à discuter avec certains collègues. Les interprétations et les solutions que nous proposons sont souvent basées sur la Loi française du 10 juillet 1965⁽²⁾. Le droit français a, en matière de copropriété, une longue tradition, puisque la première loi sur le sujet remonte à 1938⁽³⁾. La doctrine et la jurisprudence françaises constituent une richesse immense pour le chercheur et le praticien québécois. Quant à la doctrine et à la jurisprudence québécoises, même si elles sont moins considérables, elles comportent souvent des enseignements fort utiles au juriste.

25

Convertibilité d'un immeuble bâti

Selon l'article 51 de la Loi sur la Régie du logement⁽⁴⁾ :

« Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, enregistrer une déclaration de copropriété visée dans les articles 441b à 442p du Code civil sur un immeuble comportant un logement.

Tout intéressé, dont la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire radier l'enregistrement de la déclaration de copropriété faite à l'encontre du présent article et faire annuler toute convention intervenue subséquemment à cet enregistrement. »

Ainsi, l'autorisation de la Régie pourrait théoriquement être demandée mais, comme le règlement qui devait établir les critères sur lesquels la Régie devait se baser n'a jamais été adopté et que le

⁽²⁾ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (J.O. 11 juillet 1965), Gaz. Pal. 1965.2.85, modifiée par Loi n° 66-1008 du 28 décembre 1966, Gaz. Pal. 1967.1.28.

⁽³⁾ Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements (J.O. 30 juin 1938), Gaz. Pal. 138.2.1051.

⁽⁴⁾ Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1).

moratoire sur les conversions en copropriété subsiste toujours, le propriétaire d'un immeuble bâti ne peut songer actuellement à convertir son bien immobilier en copropriété.

26

L'article 51 défend l'enregistrement d'une déclaration de copropriété « sur un immeuble comportant un logement ». La Cour supérieure a interprété cette disposition d'une façon restrictive et a déclaré que l'autorisation de la Régie n'était pas requise dans les espèces suivantes : dans le cas d'un immeuble en voie de transformation où il n'y a pas de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location⁽⁵⁾ ; lorsque les logements d'un immeuble sont inhabitables à cause des grosses réparations que l'on y fait⁽⁶⁾ ; si tous les logements d'un immeuble sont occupés par des copropriétaires indivis⁽⁷⁾.

L'indivision organisée : les succédanés de la copropriété

Une indivision peut être organisée en vue de l'occupation d'un immeuble comportant plusieurs logements. Ce mode a été employé quand il était impossible d'obtenir de la Régie du logement l'autorisation de convertir en copropriété un immeuble déjà construit. Cette méthode suppose, dans une première phase, la vente d'une part indivise de l'immeuble, soit une fraction de l'immeuble correspondant à la superficie et à la valeur de l'appartement désigné. Un droit d'habitation exclusif est accordé à l'acquéreur et à sa famille. L'acquéreur promet adhérer à une convention d'indivision. Il s'engage à signer conjointement avec les autres acquéreurs un contrat pour l'hypothèque globale affectant la propriété. Il assume, vis-à-vis les autres acquéreurs et vis-à-vis le vendeur, une portion ou une fraction d'hypothèque. L'acte doit aussi prévoir la constitution éventuelle d'une nouvelle hypothèque ou le renouvellement de l'hypothèque en cours. Pour utiliser ce procédé, il aura peut-être fallu faire préparer par un architecte et par un arpenteur-géomètre un plan détaillé de l'immeuble, analogue à celui que l'on utilise en copropriété, pour établir les fractions de chaque appartement et pour constituer les *parties communes* et les *parties exclusives* consistant dans les appartements. Les

⁽⁵⁾ *Immeubles Francana Ltée c. P.G. du Québec*, C.S. Montréal 500-05-000729-812, le 6 mars 1981 ; cet arrêt est rapporté à (1981) D.R.L. 120, 123.

⁽⁶⁾ *91984 Canada Ltée c. P.G. du Québec*, (1982) C.S. 534.

⁽⁷⁾ *Parenteau c. P.G. du Québec*, (1982) C.S. 832, M. le juge Claude Benoit. Il s'agissait, dans cette affaire, d'un duplex. La même conclusion devrait valoir pour un immeuble à logements multiples, pourvu que tous les logements soient occupés par les propriétaires.

fractions serviront à déterminer la contribution de chaque copropriétaire aux frais communs. Les copropriétaires doivent adhérer à des statuts et à des règlements, lesquels sont analogues aux dispositions d'une déclaration de copropriété.

L'influence des agents et des courtiers immobiliers a souvent donné lieu à la création factice de copropriétés qui n'en sont pas : il s'agit de logements tenus en indivis, en société ou par une corporation dont les actionnaires sont copropriétaires avec usage exclusif d'une partie de l'immeuble.

Dans tous ces systèmes, il n'y a qu'une copropriété artificielle. L'élément essentiel procuré par la loi de la copropriété n'existe pas et, à tout moment, un intéressé peut demander de sortir de l'indivision. De plus, vu l'indivisibilité de l'hypothèque, il se crée parmi les copropriétaires intéressés des obligations et des responsabilités qui font que les voisins, copropriétaires, sont souvent tenus de payer la dette d'autrui pour éviter le délaissement de l'immeuble hypothéqué. Il n'y a pas de véritable remède à l'indivisibilité de l'hypothèque et aucune convention ne peut vraiment supprimer le droit pour chaque propriétaire de sortir de l'indivision. Dans les faits, les copropriétaires sont alors souvent soumis à la règle de l'unanimité, ce qui rend la survie de la copropriété extrêmement difficile.

27

Opérations cadastrales préalables à la constitution d'une copropriété

La loi de 1969 se devait, dans un premier temps, d'ajuster les dispositions existantes au droit nouveau. C'est ainsi que les articles 2166 et 2167 du Code civil du Bas-Canada, notamment, ont été modifiés pour supprimer les mots « . . . de terre », étant donné que les bâtiments peuvent maintenant être l'objet d'une subdivision, alors que l'on ne subdivisait jusqu'ici que les « lots de terre ».

Le dernier alinéa de l'article 2175 C.c.B.C. énonce :

« Aucune déclaration de copropriété en vertu des articles 441b et suivants ne peut être enregistrée à moins que l'immeuble devant être détenu en copropriété n'ait fait l'objet d'un plan et d'un livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives de même qu'aux parties communes un numéro cadastral qui les identifie ».

Pour pouvoir procéder à cette opération, il faut d'abord remplacer les anciennes dénominations par de nouvelles, qui permet-

tront de constituer un plan et un livre de renvoi propres à cette nouvelle modalité du droit de propriété. C'est ainsi que, dans les instructions qu'il fournit aux arpenteurs-géomètres, le Service du cadastre prescrit que le lot originaire est entièrement subdivisé de la façon suivante :

- a) un premier numéro de subdivision pour l'ensemble des parties communes situées hors de l'édifice (v.g. le lot 500-1) ;
- b) un deuxième numéro de subdivision pour l'ensemble des parties communes de l'édifice (v.g. le lot 500-2) ;
- c) un numéro distinct pour chacune des parties exclusives, en identifiant les lots de chaque étage par leur rang dans l'édifice.

Ainsi, on a des lots 500-101 à 500. . . pour les lots du premier étage, 500-201 à 500. . . pour ceux du deuxième étage et ainsi de suite. On ajoute que les parties exclusives des sous-sols doivent être identifiées par des lettres (les lots 500-A01 à 500-A. . . pour le premier sous-sol, 500-B01 à 500-B. . . pour le deuxième sous-sol et ainsi de suite).

Comme le travail de l'arpenteur-géomètre ne peut être complété que lorsque toutes les structures de l'immeuble sont en place pour bien délimiter et définir les subdivisions « de la copropriété » et que les autorités administratives doivent aussi approuver les projets de subdivision, les opérations cadastrales préalables à la constitution d'un immeuble en copropriété entraînent des délais de plusieurs semaines et rendent difficile le financement de ces projets. L'entrepreneur doit souvent supporter une grande partie des coûts de construction, avant de pouvoir obtenir le déboursé des deniers empruntés sur hypothèque. De plus, le consentement du créancier hypothécaire est requis, lors de l'enregistrement de la déclaration de copropriété⁽⁸⁾. Enfin, les privilèges et les hypothèques affectant l'immeuble se divisent automatiquement dès l'enregistrement de la déclaration de copropriété⁽⁹⁾.

À cause de pressions de toutes sortes exercées sur le notaire chargé de la réalisation du projet, il peut arriver que la déclaration de copropriété soit signée avant le dépôt des plans de la subdivision, puis enregistrée quelques jours plus tard, après le dépôt de ces plans.

⁽⁸⁾ Art. 441m C.c.B.C.

⁽⁹⁾ Art. 441j C.c.B.C.

Supposons, par exemple, le cas d'une déclaration de copropriété passée devant notaire le 5 février 1987 et que cet acte soit enregistré le 15 février 1987, deux jours après le dépôt à l'enregistrement le 13 février, du plan de subdivision verticale.

Nous soumettons que la désignation des immeubles est irrégulière puisque, au moment où elle a été faite, à la date de la déclaration de copropriété, les immeubles en question n'existaient pas encore : à ce moment, le plan de subdivision en copropriété n'avait pas encore été mis en vigueur par son dépôt au bureau d'enregistrement.

La même irrégularité peut se retrouver dans la propriété conventionnelle. L'on ne peut pas désigner tel immeuble comme étant, par exemple, le lot 25-10 du cadastre de St-Hugues, avant que ce numéro ait été juridiquement créé par le dépôt du plan au bureau d'enregistrement.

29

Comment corriger cette irrégularité ? De la même manière que s'il s'agissait d'un acte de mutation d'une propriété ordinaire.

Rien ne prouve que le numéro qui a servi à identifier telle partie exclusive soit le même que celui qui apparaît au plan officiel.

Il faudrait donc un nouvel acte aux termes duquel l'auteur de la copropriété, le ou les signataires de la déclaration, refasse(nt) une nouvelle déclaration portant une date subséquente à celle du dépôt du plan.

La copropriété par phases

Nous avons émis l'avis, dans le *Répertoire de droit*⁽¹⁰⁾, qu'il n'est pas possible de créer une copropriété par phases. Nous avons désapprouvé la méthode utilisée par certains confrères selon laquelle la répartition des quotes-parts est établie selon une certaine mobilité : il y aurait réduction des quotes-parts, au fur et à mesure de la construction des phases ultérieures.

Nous avons cru que cette méthode n'était pas acceptable, puisqu'elle ne permet pas d'identifier, une fois pour toutes, les différentes parties exclusives et les quotes-parts afférant à chaque partie

⁽¹⁰⁾ Biens - Doctrine - Document 2, n° 59, p. 30. Note : le *Répertoire* est une collection publiée par la Chambre des Notaires. Chaque volume est consacré à un sujet donné, v.g. Libéralités, Biens, et compte trois parties : Doctrine, Lois, Formulaire.

exclusive. Il faut que la déclaration de copropriété ait pour objet un immeuble complet et non un immeuble éventuel.

Nous ne voyons aucune raison de changer cet avis.

30 Mais, comme cela a déjà été suggéré, un certain nombre de phases peuvent être constituées, chaque phase étant une copropriété. Quant aux services communs à toutes les phases, parc de stationnement ou de récréation, ils peuvent être détenus par une compagnie sans but lucratif, dont les membres sont les copropriétaires et les administrateurs, les administrateurs de la copropriété. Notons que le ministère des Finances n'accepte pas que cette compagnie sans but lucratif se substitue aux administrateurs de la copropriété. Il faudra donc distinguer les fonctions. Il est aussi souhaitable d'énoncer, dans les lettres patentes, que cette compagnie est constituée sans affecter les droits et fonctions réservés aux administrateurs, en vertu des dispositions du Code civil.

La S.C.H.L. et la copropriété

La Société canadienne d'hypothèque et de logement, qui assure souvent les prêts hypothécaires grevant les copropriétés, a joué et continue de jouer un rôle extrêmement important dans le droit de la copropriété. La S.C.H.L. exige que les dispositions de la déclaration de copropriété soient conformes à ses normes. Le contenu des déclarations de copropriété est, en quelque sorte, imposé par la S.C.H.L. C'est ainsi que sont proscrites toutes les clauses qui pourraient gêner la libre circulation des biens, telles la prohibition d'aliéner et la prohibition de donner à bail. La S.C.H.L. refuse d'autoriser la constitution d'une copropriété sur un terrain tenu par bail emphytéotique. La S.C.H.L. exige que l'institution prêteuse obtienne des copropriétaires une procuration *irrévocable* pour la durée du prêt. Cette procuration est souvent lettre morte, puisque le procureur – l'institution prêteuse – laisse les copropriétaires exercer les droits que leur confère la déclaration de copropriété, y compris le droit de contracter des engagements qui sont à la charge de la copropriété et de l'ensemble des copropriétaires. S'il y avait abus, l'institution prêteuse peut brandir sa procuration et participer aux assemblées de copropriétaires aux lieu et place des copropriétaires eux-mêmes. La S.C.H.L. exige également que la déclaration de copropriété comporte certaines dispositions, quant à la responsabilité du copropriétaire, relativement aux contributions communes et au fonds de réserve, pour le cas

où la S.C.H.L. reprendrait les copropriétés hypothéquées, à la suite du défaut de l'emprunteur.

La déclaration de copropriété doit être reçue en forme notariée

L'intervention de l'officier public qu'est le notaire, pour imprimer l'authenticité à la déclaration de copropriété, est une mesure que le législateur a bien fait d'imposer. Comme nous le verrons plus loin, la déclaration de copropriété est le document de base qui va lier les copropriétaires éventuels d'une façon définitive. La déclaration de copropriété est pratiquement immuable. Le notaire est un spécialiste du droit immobilier. Son intervention est justifiée à plusieurs points de vue. La forme notariée confère à l'acte une force probante unique dans le droit de la preuve. La date de l'acte, les signatures des parties et les dispositions essentielles du document sont authentiques. Ces caractéristiques ne peuvent être assurées dans l'acte sous seing privé. L'intervention du notaire, spécialiste en droit immobilier, est particulièrement souhaitable dans ce domaine. Les titres doivent être examinés et garantis par le notaire. Ce dernier apporte aussi aux constructeurs et aux fondateurs de la copropriété des conseils de première importance. L'on peut reprocher à certains notaires leur servilité vis-à-vis les formules utilisées. Nous avons déjà formulé certains reproches à nos confrères à ce propos : il faut adapter la formule à chaque cas particulier ; la formule doit s'ajuster aux besoins de la cause ; il ne faut pas que le praticien modifie l'intention exprimée par ses clients pour l'insérer de force dans une formule ; quand il s'agit de petites copropriétés comportant deux ou trois fractions, nous ne voyons pas l'utilité de rédiger une déclaration de 80 pages et encore moins l'utilité de nommer trois administrateurs, alors qu'il n'y a que trois copropriétaires⁽¹¹⁾. Dès l'adoption de la Loi concernant la copropriété des immeubles, la Chambre des Notaires s'est mise à l'oeuvre pour préparer une formule qu'elle destinait aux praticiens. Cette formule est largement modelée sur les formules françaises, notamment celle qui avait été préparée par un grand spécialiste du droit de la copropriété en France, M^e Thibierge. Il nous a été donné de constater que certains praticiens québécois ont plutôt utilisé les formules employées en Ontario. Nous croyons personnellement que la formule française est mieux adaptée à notre droit de la

⁽¹¹⁾ Les Cahiers (de la Direction de la recherche et de l'information de la Chambre des Notaires). Vol. 9, n^o 4 - octobre 1986, p. 243.

copropriété, puisque notre loi est beaucoup plus près de la Loi française que la loi d'Ontario sur les condominiums.

La déclaration, charte de la copropriété

32 *La déclaration est la constitution de la copropriété.* Cette constitution sera opposable à tous les copropriétaires éventuels. Elle sera pratiquement immuable, puisque tout ce qui affecte la substance même de la copropriété ne peut être modifié que du consentement unanime de tous les copropriétaires. La déclaration de copropriété est généralement établie sous la signature d'une seule personne, d'une seule société, d'un seul entrepreneur. Et cet unique signataire peut établir des conditions qui lui seront sans aucun doute favorables et il n'est en présence d'aucun contradicteur pour *negocier* ces conditions. Pourtant, cette déclaration va éventuellement obliger un grand nombre de personnes : tous les copropriétaires qui seront les premiers occupants et leurs successeurs éventuels.

Les acquéreurs d'une copropriété seraient bien avisés d'étudier sérieusement le contenu de la déclaration de copropriété, puisqu'ils vont adhérer à ce contrat pour toujours. La pratique nous démontre que, malheureusement, les acquéreurs de copropriété oublient ce grand principe de droit, déjà reconnu en droit romain dans l'adage *Caveat emptor*⁽¹²⁾.

Deux décisions judiciaires récentes illustrent bien l'importance de la déclaration comme charte de la copropriété.

Dans l'affaire de *Lambert c. Cie de Construction Belcourt Ltée*⁽¹³⁾, les copropriétaires demandaient l'annulation d'une clause dans la déclaration de copropriété selon laquelle tout changement à la déclaration devait être décidé par le vote unanime des copropriétaires. Le juge Dugas, de la Cour supérieure, en est venu à la conclusion que la clause en litige n'était pas contraire à l'ordre public car, en exigeant l'unanimité, la clause n'enfreint pas la règle négative de l'article 442f, puisqu'elle exige plus que l'article 442f C.c.B.C. Selon la Cour, le législateur québécois ne défend pas qu'on adopte la règle de l'unanimité dans la déclaration de copropriété. Cette décision démontre que, par la déclaration de copropriété, le déclarant peut, en

⁽¹²⁾ *Chanteclerc Developments Inc. c. Lesner*, C.S. Montréal, J.E. 84-348, commentaire dans (1986-87) 89 Revue du Notariat, p. 254.

⁽¹³⁾ (1981) C.S. 949, confirmé en appel.

quelque sorte, conserver un contrôle sur les décisions éventuelles des copropriétaires, pourvu qu'il garde une fraction de copropriété. Ce déclarant peut ainsi obliger les acquéreurs éventuels à respecter des contrats d'entreprise ou d'entretien qui peuvent être favorables à l'entrepreneur, sans que la majorité des copropriétaires puissent désavouer ces contrats. Il faut observer que, dans le projet de loi⁽¹⁴⁾, il est prévu que toute clause exigeant l'unanimité des décisions des copropriétaires est réputée non écrite, d'une part, et que, d'autre part, les copropriétaires peuvent, dans un certain délai, désavouer des contrats signés par l'unique propriétaire antérieur.

33

La déclaration de copropriété comporte un élément contractuel, même si, lorsqu'elle est signée et enregistrée, il n'y a qu'un seul propriétaire. Tout ce qui tient à la destination de la copropriété ne peut être modifié que du consentement unanime de tous les copropriétaires. Un jugement récent de la Cour supérieure nous rappelle ces principes⁽¹⁵⁾. La requérante avait construit un édifice à appartements comprenant 78 appartements et 127 espaces de stationnement. La déclaration de copropriété contenait la mention que "... *the appearer shall have the right to lease the . . . exclusive parking spaces to whomsoever he pleases, whether the lessee resides in this condominium or whether he resides elsewhere*". Tous les appartements avaient été vendus, sauf un. Quant aux espaces de stationnement, 98 avaient été vendus, 3 avaient été loués à des résidents et 26 restaient à être loués ou vendus. La requérante tentait de louer ces 26 espaces à des non-résidents. Les copropriétaires apportèrent un amendement à la déclaration de copropriété selon lequel "*any rental or sale of garage space to persons other than co-owners must be subject to the approval of the administrators*". La requérante demandait qu'une injonction interlocutoire ordonnât aux intimés de ne pas l'empêcher de louer ces espaces de stationnement et de ne pas empêcher les locataires de ces espaces de les utiliser.

La Cour supérieure accueille la requête pour injonction.

La Cour a rappelé que la déclaration de copropriété avait été enregistrée avant la signature des contrats de vente et que le droit que s'y réservait la requérante n'était pas contraire à la loi et à l'ordre public. La décision des copropriétaires d'imposer la nécessité d'une

⁽¹⁴⁾ Projet de Loi 20, sur le droit des biens.

⁽¹⁵⁾ Voir *supra*, note 12.

approbation des locataires éventuels constituait un contournement du droit de la requérante et une modification à l'usage qu'elle pouvait en faire.

La destination de l'immeuble

34

La déclaration de copropriété doit énoncer quelle est la destination de l'immeuble. De quoi s'agit-il ? L'on peut définir la *destination de l'immeuble* comme étant l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu des divers éléments, notamment l'ensemble des clauses, des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants. Il faut bien reconnaître que la pratique et la jurisprudence françaises ont apporté à l'interprétation de ce concept un raffinement et une perfection encore inconnus en droit québécois. Les déclarations de copropriété usuelles au Québec se bornent généralement à dire si l'immeuble va être utilisé à des fins résidentielles, commerciales ou mixtes. Cette vocation doit être respectée. La Cour supérieure a statué dans ce sens : une demande d'injonction avait été formulée par les administrateurs contre les deux propriétaires d'une partie exclusive, afin de les enjoindre de se conformer à la déclaration de copropriété et de cesser d'utiliser leur appartement pour l'exercice de leur profession de psychothérapeute. Cette demande d'injonction fut accueillie. L'immeuble étant situé dans une zone résidentielle et une clause de la déclaration de copropriété prévoyait que les appartements ne pouvaient servir qu'à des fins résidentielles. L'appartement en litige servait principalement de résidence à la défenderesse et, accessoirement, de cabinet de consultation aux deux défendeurs pour des thérapies constituées essentiellement de conversations ou de dialogues entre deux ou trois personnes. La Cour a déclaré que l'interdiction d'utiliser l'appartement pour des fins professionnelles était une restriction acceptable, justifiée par la destination et le caractère de l'immeuble. L'on a jugé que l'utilisation ainsi faite portait atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble⁽¹⁶⁾.

⁽¹⁶⁾ Krebs c. Paquin, C.S. Montréal, J.E. 86-415.

L'éducation (!) du copropriétaire

Les professeurs Givord et Giverdon, auteurs d'un ouvrage qui fait autorité en France sur la copropriété, ont écrit que la copropriété constituait une symbiose de droits réels et de droits personnels⁽¹⁷⁾. Le droit du copropriétaire se distingue du droit classique du propriétaire immobilier et, également, du droit du locataire. La copropriété est à mi-chemin entre ces deux concepts. Les québécois ont parfois peine à s'adapter à ce nouveau régime de propriété. Certains copropriétaires oublient que la copropriété ne confère pas un droit aussi exclusif que le droit de propriété traditionnel. Le copropriétaire vit en communauté, il doit participer à la vie de l'immeuble, il doit être présent aux assemblées de copropriétaires et décider, collectivement avec les autres copropriétaires, de tous les actes qui concernent la copropriété. Le copropriétaire, s'il est maître chez lui, constatera très vite que les obligations de bon voisinage sont encore plus impérieuses, dans un ensemble immobilier, qu'elles ne le sont dans la propriété ordinaire. L'administration de la copropriété doit être assumée par tous les intéressés. Certains acheteurs de copropriétés, voulant se protéger contre l'éviction qui est souvent le sort des locataires, estiment que, copropriétaires, ils peuvent continuer à se comporter en locataires et laisser à l'administrateur bénévole toutes les tâches qu'exigent l'entretien et l'administration de l'immeuble. C'est dans ce sens que nous avons intitulé ce paragraphe *l'éducation du copropriétaire*. Certaines personnes n'auront jamais la mentalité du copropriétaire. Elles devraient opter pour un autre mode de posséder leur appartement. Nous avons été témoins de certaines expériences à ce propos et nous avons eu l'occasion d'étudier les résultats d'une enquête menée sur ces questions⁽¹⁸⁾. Cela nous a permis de tirer certaines conclusions sur le comportement des copropriétaires. Nous les rapportons brièvement :

35

- Dans les petites copropriétés – celles qui comportent, par exemple, moins de six appartements – l'administrateur doit agir bénévolement. Il ne doit tout de même pas se charger de tâches d'entretien qui peuvent être confiées à un concierge, à moins que tous les copropriétaires acceptent de rémunérer l'administrateur en titre pour des tâches qui ne relèvent pas

⁽¹⁷⁾ Givord, F. et Giverdon, C. – *La copropriété*, Paris, Dalloz, 1968, n° 156, p. 117.

⁽¹⁸⁾ J. Chung, « Le marché des copropriétés dans la région de Montréal » (1984-85) 87 R. du N. 35.

de l'administration, au sens strict du terme. Chaque copropriétaire devrait accepter d'agir comme administrateur, de façon à prévoir une rotation dans cette charge qui n'est pas de tout repos.

- 36
- Dans les copropriétés de plus grande envergure, les propriétaires devraient retenir les services d'un administrateur professionnel, pour tout ce qui concerne les décisions à prendre. Ils devraient confier l'entretien de l'immeuble à un concierge et lui donner une rémunération convenable.
 - Les copropriétaires doivent participer aux assemblées de copropriétaires. La jurisprudence française nous apprend qu'il est difficile, en France, d'obtenir le *quorum* nécessaire pour la prise de décisions. Cette situation est encore plus grave au Québec, puisque trop de copropriétaires se désintéressent complètement de l'administration de l'immeuble. Or, les décisions ne peuvent être prises que sous certaines majorités. Toutes les décisions d'importance doivent, selon l'article 442f C.c.B.C., être prises « par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires ou de leur mandataire représentant au moins les trois quarts des voix. . . » Cette disposition est particulièrement exigeante. Il faudrait donc utiliser des procurations pour les propriétaires qui ne peuvent pas ou qui ne veulent pas participer aux assemblées. Autrement, c'est l'impasse !
 - Certains copropriétaires oublient que les décisions prises légalement en assemblée de copropriétaires obligent tous les copropriétaires, sans exception. C'est justement l'intérêt du droit de la copropriété que de pouvoir atteindre certains résultats, malgré l'obstruction systématique de l'individu. S'il fallait attendre l'unanimité dans tous les cas, le système serait absolument inefficace.

Le contentieux de la copropriété

Le contentieux est ce qui a trait aux litiges portés devant les tribunaux, aux règles de procédure civile en matière de copropriété, depuis l'introduction de l'instance jusqu'au prononcé du jugement qui va trancher le débat.

Nous ferons simplement état ici des décisions judiciaires qui nous ont paru plus particulièrement intéressantes.

- Le promoteur-vendeur doit la garantie à l'acquéreur d'une copropriété, selon les dispositions de l'article 1522 du Code civil du Bas-Canada ; les copropriétaires ont un recours direct contre le vendeur à raison de vice caché dans les parties communes et dans les parties exclusives (problème de condensation) ; le recours contre les administrateurs doit être rejeté⁽¹⁹⁾.
- L'assemblée des copropriétaires n'a pas la personnalité juridique. Cette question s'est posée en Cour provinciale, division des petites créances, à l'occasion d'une poursuite intentée par l'assemblée des copropriétaires. L'on a jugé que si le législateur avait voulu faire de la copropriété une corporation, il l'aurait dit et les dispositions de la Loi de 1969 n'auraient pas été insérées dans la section du Code civil, à côté des démembrements du droit de propriété. La partie adverse avait prétendu que la Cour des petites créances n'avait pas juridiction, car l'assemblée était une corporation⁽²⁰⁾. Il faut signaler que le projet de Loi 20 attribuée à l'assemblée des copropriétaires la personnalité civile.
- Le privilège des administrateurs, comme tout privilège, est de droit strict. Les formalités prévues pour l'exercice de ce privilège doivent être observées à la lettre⁽²¹⁾.
- La Cour provinciale a rejeté l'action d'un acquéreur d'une copropriété en réclamation d'une somme de \$4,628, étant la contribution pour la reconstruction de tous les toits des maisons de ville faisant partie de la copropriété. Cette action avait été dirigée contre le vendeur de la copropriété. Aucune preuve n'avait été faite de l'existence d'un vice caché affectant la maison achetée, bien qu'il y eut preuve de défaut de construction dans les toits d'un grand nombre d'unités dans le même projet. Si tous les toits ont été reconstruits, c'est uniquement à la suite de la décision des copropriétaires, prise

⁽¹⁹⁾ *Creatchman c. Belcourt Construction Co.*, (1976) C.S. 614 et (1979) C.A. 595.

⁽²⁰⁾ *Copropriété Le Garnier c. Boutet*, C.P. Québec 205-32-001014-800, le 5 septembre 1980, citée par A. Duval, « Trois questions sur le fonctionnement juridique d'un condominium », (1980-81) 83 R. du N. 349-360, p. 354.

⁽²¹⁾ *Aménagements R.F.I. Inc. c. Zubatoff*, J.E. 80-653.

neuf mois après la vente, pour éviter d'autres problèmes éventuels. Or, l'obligation des copropriétaires de contribuer aux charges découlant de la décision des administrateurs et de l'assemblée des copropriétaires est une obligation personnelle. Elle n'affecte pas la partie exclusive vendue par la défenderesse et ne constitue qu'une créance des administrateurs contre les copropriétaires⁽²²⁾.

Le bail à l'appartement

38

Le propriétaire peut louer son appartement. Il n'y a alors aucun lien de droit entre le locataire et la collectivité et l'administrateur ou l'assemblée des copropriétaires. Pour ceux-ci, le bail est une *res inter alios acta*. Si le locataire est troublé dans sa jouissance, il ne peut pas mettre en cause l'assemblée des propriétaires. C'est à son locateur qu'il doit s'adresser ; celui-ci seul est tenu de l'obligation de garantie. À l'inverse, la collectivité n'a aucun recours contre le locataire, soit pour le paiement des charges communes, soit pour quelque autre raison. L'administrateur ne peut pas non plus percevoir les loyers dus par le locataire, à moins d'avoir reçu mandat à cet effet.

Le copropriétaire, d'ailleurs, peut bien poser, comme condition à son bail, que le preneur sera tenu au respect de la déclaration de copropriété. Alors, s'il y a contravention, le locateur aura un recours contractuel, né au bail, pour faire respecter la déclaration⁽²³⁾.

Nous n'avons pas abordé la question des assurances de la copropriété. Les lecteurs de cette Revue nous pardonneront cette omission : nul autre que le secrétaire de la rédaction, M^e Rémi Moreau, a publié dans cette Revue une étude exhaustive sur le sujet⁽²⁴⁾.

⁽²²⁾ *Lavigne c. Fitzwilliam*, C.S. Montréal, J.E. 86-869.

⁽²³⁾ Répertoire de droit, *loc. cit.*, n^o 104, p. 43.

⁽²⁴⁾ Rémi Moreau, « Les assurances relatives aux immeubles en copropriété : caractéristiques et distinctions », (1982) 50 « *Assurances* », 162-177.