

# LA COPROPRIÉTÉ DIVISE DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC* DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JANVIER 1994

Christine GAGNON

Volume 105, Number 2, September 2003

10<sup>E</sup> ANNIVERSAIRE DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC*

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045920ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045920ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

GAGNON, C. (2003). LA COPROPRIÉTÉ DIVISE DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC* DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JANVIER 1994. *Revue du notariat*, 105(2), 365–408.  
<https://doi.org/10.7202/1045920ar>

**LA COPROPRIÉTÉ DIVISE  
DU CODE CIVIL DU QUÉBEC  
DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JANVIER 1994**

**Christine GAGNON\***

INTRODUCTION . . . . .	367
1. LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE . . . . .	368
1.1 Les opérations cadastrales préalables à l'établissement d'une copropriété divise . . . . .	368
1.2 La déclaration de copropriété . . . . .	370
1.3 La copropriété verticale et la copropriété horizontale. . . . .	374
1.3.1 Les présomptions de parties communes. . . . .	375
1.3.2 L'assurance . . . . .	375
1.3.3 L'entretien et la conservation des parties privatives . . . . .	378
1.4 La copropriété par phases . . . . .	380
1.4.1 La méthode des copropriétés distinctes avec des servitudes . . . . .	381
1.4.2 La méthode de la déclaration de copropriété modifiée successivement . . . . .	383

---

\* Notaire et docteur en droit civil, associée au sein du cabinet Côté Taschereau Samson Demers, Québec.

1.4.3	La méthode des déclarations de copropriété concomitantes . . . . .	384
2.	LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES . . . . .	385
2.1	Le respect de la déclaration de copropriété et la notion de destination de l'immeuble . . . . .	385
2.1.1	La destination de l'immeuble . . . . .	386
2.1.2	Les sanctions. . . . .	388
2.2	La contribution aux charges communes . . . . .	391
2.3	L'aliénation des fractions de copropriété . . . . .	396
3.	LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DIVISE . . . . .	402
4.	LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ ET LA DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE . . . . .	406
	CONCLUSION . . . . .	407

## INTRODUCTION

Les dispositions du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divise sont en vigueur depuis déjà quelques années, remplaçant les dispositions du *Code civil du Bas Canada*<sup>1</sup>. Elles ont apporté de nombreuses réponses aux questions qui se posaient antérieurement ainsi que des solutions à certains problèmes. Mais elles ont également suscité de nouvelles interrogations, parfois en raison de l'imprécision de leur rédaction, parfois en raison d'un contexte pratique nouveau ou parfois même insoupçonné du législateur.

Depuis 1994, le droit de la copropriété divise a poursuivi son évolution. Même si une disposition sur la copropriété a connu une modification législative<sup>2</sup>, ce sont surtout les tribunaux qui, en rendant plusieurs décisions en matière de copropriété divise depuis 1994, et les auteurs qui, en publiant abondamment sur le sujet, ont marqué cette évolution. On ne saurait non plus passer sous silence l'apport important des praticiens qui relèvent le défi de répondre aux exigences pratiques parfois très complexes et qui ont imaginé des structures juridiques originales.

Aussi, nous proposons une analyse rétrospective et critique du droit de la copropriété divise depuis 1994. Il n'est pas possible d'aborder toutes les questions relatives à la copropriété divise dans ce texte, ni de le faire de façon très approfondie<sup>3</sup>. Nous avons donc choisi de présenter certaines problématiques qui ont retenu l'attention des tribunaux et des auteurs. Le présent texte est principalement destiné au lecteur initié au droit de la copropriété divise<sup>4</sup>.

- 
1. Le droit de la copropriété divise est relativement nouveau au Québec. *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, c. 76.
  2. L'article 1069 C.c.Q. a été modifié en juin 2002. *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 2002, c. 19, art. 6.
  3. Nous tenterons toutefois de diriger le lecteur vers d'autres textes publiés depuis 1994.
  4. Le lecteur peut consulter les textes suivants qui traitent de façon plus complète des questions relatives à la copropriété divise : Serge ALLARD, *La copropriété divise*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000.

Nous aborderons d'abord des questions relatives à la structure juridique de la copropriété divise dans le *Code civil du Québec* et puis d'autres relatives aux droits et obligations des copropriétaires. Nous étudierons aussi certains aspects concernant le syndicat de copropriété. En terminant, nous analyserons brièvement la problématique soulevée par la destruction de l'immeuble et la fin de la copropriété.

## **1. LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE**

La copropriété divise est une modalité de la propriété dont la structure juridique est assez complexe et exceptionnellement bien encadrée. Nous avons retenu, pour les fins du présent texte, des sujets relatifs aux opérations cadastrales préalables à l'établissement d'une copropriété divise, à la déclaration de copropriété, à la copropriété verticale et la copropriété horizontale ainsi qu'à la copropriété par phases.

### **1.1 Les opérations cadastrales préalables à l'établissement d'une copropriété divise**

L'établissement d'une copropriété divise au Québec est un processus formel qui doit répondre aux exigences des articles 3030, 3041 et 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.

Le dépôt du plan cadastral au bureau de la publicité des droits est une étape préalable à l'établissement de la copropriété divise puisque l'immatriculation des parties privatives et communes doit être faite avant la publication de la déclaration de copropriété<sup>5</sup>.

Le plan cadastral est régi par le *Code civil du Québec*<sup>6</sup>, par la *Loi sur le cadastre*<sup>7</sup>, ainsi que par les directives émises par le ministère de l'Énergie et des Ressources<sup>8</sup>.

Dans une copropriété horizontale, le plan cadastral morcelle seulement le fonds de terre. Dans ce cas, il n'importe pas que la construction de la bâtisse soit terminée car elle n'apparaît pas au

5. Art. 3030 C.c.Q.

6. Voir notamment les articles 3026-3045 C.c.Q.

7. L.R.Q., c. C-1.

8. QUÉBEC (Ministère de l'Énergie et des Ressources – Service du cadastre), *Instructions pour la présentation des documents cadastraux*, Québec, janvier 1994.

plan. Il en va autrement dans le cas de la copropriété verticale où le plan divise l'immeuble en volumes qui deviendront des parties communes et des parties privatives. Dans le cas de copropriété verticale, le plan cadastral démontre toutes les parties de la bâtisse. C'est pourquoi l'article 3041 C.c.Q. prévoit que l'immatriculation ne peut être faite avant que la construction ne soit assez avancée pour permettre à l'arpenteur-géomètre de procéder à un mesurage réel<sup>9</sup>.

Le principal effet du plan cadastral c'est le morcellement des immeubles qu'il représente en les situant en position relative, en indiquant leurs limites, leurs mesures et leur contenance en plus de leur attribuer un numéro particulier<sup>10</sup>. Il est important de préciser que le plan cadastral, qu'il soit vertical ou horizontal, ne peut avoir pour effet de créer la copropriété divise et ne détermine pas, à lui seul, quelles sont les parties privatives et les parties communes. Il est utile mais cela dans la mesure où il n'est pas contredit par la déclaration de copropriété. En effet, c'est cette dernière qui divise juridiquement l'immeuble en fractions, donc qui détermine quelles parties de celui-ci sont communes et quelles autres sont privatives<sup>11</sup>.

Les praticiens savent qu'il arrive parfois que les bornes indiquées dans la déclaration de copropriété soient différentes de celles mentionnées aux plans cadastraux. En cas de conflit entre les deux documents sur la nature d'une partie de l'immeuble il faut donc s'en rapporter en principe à la déclaration de copropriété<sup>12</sup>.

9. Sans un mesurage réel, des problèmes de qualification de certaines parties de l'immeuble peuvent survenir en raison de l'imprécision ou l'inexactitude des plans. *Gestion Goineau Inc. c. Ross*, [1997] R.D.I. 33 (C.S.).

10. Art. 3026 C.c.Q.

11. Art. 1038 C.c.Q.

12. Le plan cadastral n'indique pas quelles sont les parties privatives et communes. Les directives émanant du service du cadastre sont toutefois à l'effet que les parties communes d'une copropriété verticale sont généralement désignées par un seul numéro de lot, habituellement la subdivision numéro un en territoire non rénové. C'est donc là un indice important mais non un fait déterminant. Encore une fois, il faut s'en remettre à la déclaration de copropriété. QUÉBEC (Ministère de l'Énergie et des Ressources – Service du cadastre), *Instructions pour la présentation des documents cadastraux*, Québec, janvier 1994, p. 39. Sur l'incompatibilité entre les plans et la déclaration de copropriété consulter : Serge ALLARD, *La copropriété divise*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2, n<sup>os</sup> 25-29; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n<sup>os</sup> 68-69, p. 61-64; Denys-Claude LAMONTAGNE, « Copropriété divise : enregistrement et problèmes connexes », dans *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Thémis, 1993, p. 391, 395-396.

Il existe au *Code civil du Québec* une présomption simple à l'effet que le plan cadastral est exact. Elle donne préséance aux limites et mesures qu'il contient sur celles contenues aux documents présentés pour publication<sup>13</sup>. On présume alors que les bornes des parties privatives indiquées au plan sont celles qui sont exactes et que celles indiquées à la déclaration de copropriété ne sont mentionnées qu'à titre indicatif à moins que, dans une situation particulière et exceptionnelle, il existe des faits assez importants pour repousser la présomption d'exactitude édictée au *Code civil*<sup>14</sup>.

Le plan cadastral est donc un document important. Même s'il n'a pas pour fonction de déclarer les parties de l'immeuble privatives ou communes, ses effets peuvent être suffisamment importants pour affecter la validité et l'efficacité des stipulations contenues à la déclaration de copropriété à ce sujet.

## 1.2 La déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété crée la copropriété au moment de sa publication<sup>15</sup>. Elle doit être notariée en minute et signée par tous les propriétaires de l'immeuble et par les créanciers hypothécaires, le cas échéant<sup>16</sup>. Exceptionnellement, la déclaration de copropriété ne produit ses effets qu'à compter de son inscription<sup>17</sup>.

Les questions juridiques relatives à la déclaration de copropriété sont nombreuses. Nous ne pouvons évidemment pas toutes les traiter dans le présent texte. Nous avons choisi d'aborder la question de la qualification juridique de la déclaration de copropriété qui demeure un sujet d'actualité. Cette question soulève, dix ans après l'adoption du *Code civil du Québec*, une importante problématique de portée tant théorique que pratique.

---

13. Art. 3027 C.c.Q.

14. Ce serait le cas par exemple, lorsque la déclaration édicte que, malgré les bornes apparaissant au plan cadastral, les recouvrements de sol sont des parties privatives. Cette mention est souvent nécessaire lorsque d'anciennes bâtisses sont converties en copropriété divise. L'arpenteur-géomètre mesure à la surface des revêtements de sol. On sait que ces derniers doivent être des parties privatives. Dans ce cas, la déclaration de copropriété apportera donc les précisions nécessaires, malgré les données apparaissant au plan cadastral.

15. Art. 1038 C.c.Q.

16. Art. 1059 C.c.Q. Elle est aussi signée par l'emphytéote ou le propriétaire superficiaire.

17. Art. 1062 C.c.Q.

La qualification juridique de la déclaration de copropriété est difficile mais il semble admis que la déclaration de copropriété a une nature principalement contractuelle<sup>18</sup>. À cette convention, se greffent des dispositions de nature institutionnelle, ce qui en fait un contrat mixte ou *sui generis*<sup>19</sup>. On lui applique donc les règles de formation, d'interprétation, d'exécution ou de validité du contrat.

La déclaration de copropriété est souvent signée par un seul propriétaire mais il arrive aussi qu'elle soit signée par plusieurs copropriétaires indivis qui négocient les termes de cette déclaration<sup>20</sup>.

Lorsqu'elle est signée par une seule personne, il faut se demander si cet acte unilatéral, qui deviendra par la suite un contrat<sup>21</sup>, peut être qualifié de contrat d'adhésion. La réponse doit être affirmative seulement si cette déclaration de copropriété répond à la définition qu'en donne l'article 1379 C.c.Q. :

Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées.

La jurisprudence et les auteurs reconnaissent maintenant que la déclaration de copropriété peut répondre aux critères posés par l'article 1379 C.c.Q. dans certains cas<sup>22</sup>. Il faut toutefois éviter de

---

18. La jurisprudence a reconnu, de façon constante, la nature contractuelle de la déclaration de copropriété et lui applique les règles du contrat. Voir notamment *Fournier c. Lesiège*, [1986] R.D.I. 789, 792 (C.S.); *Gamache c. Prince*, [1990] R.D.I. 703, 705-706 (C.S.); *Construction canadienne T.J. Québec Inc. c. Bertrand*, [1994] R.J.Q. 1101 (C.S.); *Mizne c. Elysée Condominium Association*, [1996] R.D.I. 69, 72 (C.S.); *Syndicat Northcrest c. Amselem*, [1998] R.J.Q. 1186 (C.S.), confirmé par la Cour d'appel, [2002] R.J.Q. 906 (C.A.); *Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier*, J.E. 99-1614 (C.S.).

19. Christian ATIAS, *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Sirey, 1989, n° 17, p. 21-22; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 76-80, p. 68-71.

20. Art. 1038 C.c.Q.

21. Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n° 78, p. 69-70.

22. *Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan*, [2000] R.J.Q. 1516 (C.S.); cassé par la Cour d'appel sans que cette question ne soit soulevée, B.E. 2002BE-885 (C.A.); *Syndicat Northcrest c. Amselem*, [1998] R.J.Q. 1892, 1900 (C.S.); Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 88-96, p. 75-82; Yves JOLI-CŒUR, « Les paramètres généraux de la copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du (à suivre...)



conclure que toutes les déclarations de copropriété sont systématiquement des contrats d'adhésion.

La déclaration de copropriété peut être un contrat d'adhésion pendant la période où les copropriétaires acquéreurs n'ont pas la possibilité d'y apporter des modifications. Par la suite, nous estimons que la déclaration de copropriété perd le statut de contrat d'adhésion dès que les copropriétaires, collectivement, sont en mesure de la modifier.

Le fait que la déclaration de copropriété ne puisse être modifiée que collectivement, parfois même avec des majorités assez élevées<sup>23</sup>, ne relève pas de l'article 1379 C.c.Q. La déclaration de copropriété est un contrat collectif mais elle n'est pas toujours un contrat d'adhésion<sup>24</sup>.

Nous sommes d'avis qu'un copropriétaire ne pourrait invoquer les règles du contrat d'adhésion afin de profiter d'un avantage au détriment des autres copropriétaires qui ont pu être, eux aussi, des adhérents. Un auteur souligne d'ailleurs certains effets néfastes sur la copropriété que pourrait entraîner la qualification de contrat d'adhésion<sup>25</sup>.

Il est important de souligner aussi que les possibilités d'abus de la part du promoteur sont passablement limitées par les règles spécifiques de la copropriété divise qui sont souvent impératives<sup>26</sup>. Les règles de protection applicables au contrat d'adhésion ne sont donc sans doute pas d'une grande pertinence pour la déclaration de copropriété.

---

(...suite)

Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 35, p. 59-65; Denys-Claude LAMONTAGE, *Biens et propriété*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, n<sup>o</sup> 396, p. 234.

23. Art. 1096 et s. C.c.Q.

24. Soulignons toutefois que la déclaration de copropriété signée par un seul copropriétaire est un acte unilatéral. Elle devient un contrat collectif à partir du moment où il y a effectivement plusieurs copropriétaires. Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n<sup>o</sup> 78, p. 69-70.

25. Yves JOLI-CŒUR, « Les paramètres généraux de la copropriété divise », dans Service de formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 35, 62-63.

26. Art. 1041, 1056, 1064, 1092 et 1104 à 1107 C.c.Q.

Toutefois, la qualification de certaines déclarations de copropriété comme contrat d'adhésion entraîne, pour celles-ci seulement, l'obligation d'être conforme aux exigences de la *Charte de la langue française* qui exige que les contrats d'adhésion soient rédigés en français<sup>27</sup>. Comme nous l'avons mentionné plus haut, nous sommes d'avis que les dispositions de cette loi ne peuvent être invoquées que dans la mesure où, lors de la demande, la déclaration de copropriété répond aux critères de l'article 1379 C.c.Q. Lorsqu'elle cesse d'être un contrat d'adhésion pour devenir un contrat collectif, l'article 55 de la Charte ne lui est plus applicable<sup>28</sup>.

Si l'intention du législateur est d'assurer à tous les copropriétaires une déclaration de copropriété en français, nous croyons qu'il devrait édicter cette obligation dans la *Charte de la langue française*. À défaut de ce faire, nous sommes d'avis que l'application de l'article 55 de la Charte est limitée au contexte exposé plus haut.

En terminant, rappelons que la *Charte de la langue française* impose des sanctions pénales aux contrevenants<sup>29</sup>. On se demande depuis longtemps si un contrat d'adhésion rédigé en anglais peut être sanctionné de nullité. Comme la loi ne prévoit pas cette sanction, nous nous rallions à l'opinion majoritaire à l'effet que la contravention à l'article 55 de la *Charte de la langue française* ne peut être sanctionnée par la nullité de l'acte<sup>30</sup>. Une déclaration de copropriété qui contreviendrait à l'article 55 de la Charte ne perdrait pas son caractère authentique<sup>31</sup>. Toutefois, le rédacteur de

27. L.R.Q. 1997, c. C-11, art. 55. On ne doit donc pas appliquer systématiquement l'article 55 à toutes les déclarations de copropriété.

28. La situation d'un acheteur d'une fraction de copropriété, plusieurs années après la publication de la déclaration de copropriété, n'est pas différente de celle de l'acheteur d'un terrain qui est assujéti à une servitude rédigée en anglais, de l'accord des deux parties signataires de cette servitude. De même, la situation d'un tel acheteur ne saurait être différente selon que la déclaration de copropriété a été négociée ou imposée à l'origine de la déclaration de copropriété. C'est le caractère collectif de la déclaration de copropriété qui fait qu'un acheteur est lié par celle-ci sans pouvoir la modifier seul, et non le fait qu'elle ait été, à l'origine, un contrat d'adhésion pour les acheteurs.

29. Art. 205 C.L.F.

30. *Bleau c. Cie d'assurance Halifax*, [1983] C.P. 177; *Nationwide Advertising Service Inc. c. David*, J.E. 88-1336 (C.S.); *Bacon-Gauthier c. Banque Royale*, [1997] R.J.Q. 1092 (C.S.); *Parent c. British Aviation Insurance Group (Canada) Ltd.*, [1999] R.J. Q. 843 (C.S.); *Len-Jay Inc. c. J.R.S. Transport Inc.*, [2001] L.R.A. 799 (C.S.), J.E. 2001-1649 (C.S.); Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, n<sup>o</sup> 36, p. 112.

31. Alain ROY, *Déontologie et procédure notariale*, R.D./N.S., « Pratique notariale », Doctrine, Document 3, n<sup>os</sup> 182-184.

la déclaration devra s'assurer de respecter les dispositions de la Charte pour éviter les sanctions pénales<sup>32</sup>.

La dernière ligne n'est certes pas écrite à ce sujet et il sera intéressant de voir, dans les mois et les années qui viennent, l'issue de cet intéressant débat.

### 1.3 La copropriété verticale et la copropriété horizontale

On sait que la copropriété verticale est celle qui s'applique à un immeuble divisé en volumes. La copropriété horizontale est celle qui divise l'immeuble, construit ou non, en lots qui sont représentés par un plan cadastral en deux dimensions. Ainsi, un immeuble dont les parties privatives sont superposées sur plusieurs étages fait nécessairement l'objet d'une copropriété verticale. Les parties privatives sont alors des volumes et les parties communes sont habituellement le sol et le gros œuvre de la construction.

Les immeubles assujettis à la copropriété horizontale peuvent revêtir plusieurs formes : copropriété de terrains nus, maison en rangées, copropriété initiale d'un projet de copropriété par phases, etc.<sup>33</sup>.

La copropriété horizontale ou copropriété sur terrain nu n'a pas toujours été admise. On sait que notre législation provient en grande partie du droit français où la copropriété ne s'applique qu'aux immeubles bâtis. La copropriété horizontale est admise en droit québécois depuis plusieurs années maintenant<sup>34</sup>. La termi-

32. Bernard LAROCHELLE, *Le louage*, R.D./N.S., « Louage », Doctrine, Document 1, n° 15; Alain ROY, *Déontologie et procédure notariale*, R.D./N.S., « Pratique notariale », Doctrine, Document 3, n° 184.

33. Soulignons cependant que les projets « maisons en rangée » font parfois l'objet d'une copropriété verticale. Dans ce cas, le gros œuvre de la bâtisse et les terrains sont des parties communes. Lorsqu'un projet de maison en rangée est une copropriété horizontale, le sol sous chaque maison est une partie privative. La construction est donc elle-même une partie privative. Les cours avant et arrière sont parfois des parties privatives mais elles peuvent aussi être des parties communes. Les parties communes de la copropriété doivent toutefois avoir une contenance minimale Serge ALLARD, *La copropriété divisée*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2, n°s 31-39.

34. Ainsi la modification apportée en 1988 à la *Loi sur le cadastre*, (L.R.Q., c. C-1) (art. 19.2) admettait de façon explicite la possibilité d'établir une copropriété sur un terrain non bâti. Voir aussi Serge ALLARD, « Notes et commentaires sur le Code civil du Québec en matière de copropriété », dans *Récents développements en droit de la copropriété divisée*, Montréal, Éditions Thémis, 1993, (à suivre...)

nologie « copropriété verticale » a d'ailleurs été consacrée par le législateur à l'article 3041 C.c.Q.

C'est sans doute ce qui explique que le législateur ait légiféré principalement en fonction de la copropriété verticale. L'analyse des articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* et la pratique de la copropriété depuis dix ans, le démontrent bien. La rédaction de certaines dispositions pose certains problèmes et soulève certaines questions depuis l'adoption du Code. La doctrine a proposé des solutions et la pratique a tenté de composer avec ces dispositions.

### **1.3.1 Les présomptions de parties communes**

D'abord, les présomptions de parties communes édictées à l'article 1044 C.c.Q. décrivent exclusivement un immeuble assujéti à la copropriété verticale, sans faire les nuances appropriées<sup>35</sup>. L'article 1044 C.c.Q. présume communs notamment le sol, les cours, balcons, les escaliers, passages et corridors, les caves et le gros œuvre des bâtiments. Ces présomptions sont facilement repoussées par le plan cadastral d'une copropriété horizontale ainsi que par la situation physique de l'immeuble. L'article 1044 C.c.Q. ne pose généralement pas de problème pratique sérieux. Mais cette disposition illustre particulièrement bien l'esprit dans lequel les dispositions sur la copropriété ont été adoptées.

### **1.3.2 L'assurance**

La question de l'assurance en copropriété divise est complexe, notamment en raison de l'opposition entre les intérêts collectifs et individuels de la copropriété<sup>36</sup>. On constate aussi que les disposi-

---

(...suite)

p.3-4-5; Serge ALLARD, Serge BINETTE et Bernard J. LANDRY, *Déclaration de copropriété sur des terrains non construits*, R.D./N.S., « Biens », Formulaire, Document 1.8; QUÉBEC (Ministère de l'Énergie et des Ressources – Service du cadastre), « Instructions pour la préparation et la présentation des documents cadastraux », *La copropriété divise et le cadastre vertical*, Québec, 1985, vol. 2, n° 3.5, p. 2-30 à 2-31 et figure 14.

35. Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 128 et s., p. 103 et s.

36. Voir par exemple *Della Bruna Delagrave c. Colins*, [1998] R.R.A 257 (C.Q., C. civ.); *Mendonça c. Syndicat des copropriétaires Manoir IV enr.*, B.E. 2003BE-41 (C.Q., C. civ.); *Syndicat des copropriétaires des Terrasses Lulli c. Fortin*, [2001] R.D.I. 577 (C.Q., Petites créances); *Paradis c. Syndicat des copropriétaires Lot 607*, B.E. 99BE-707 (C.Q., Petites créances).

tions sur l'assurance de la copropriété s'appliquent beaucoup plus à une copropriété verticale qu'horizontale<sup>37</sup>. Le premier aliéna de l'article 1073 C.c.Q. prévoit :

Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Le législateur a utilisé le verbe « doit », ce qui indique que le législateur a voulu obliger le syndicat à assurer l'immeuble<sup>38</sup>, alors que l'ancien droit était beaucoup plus souple à cet égard<sup>39</sup>.

L'article 1073 C.c.Q. répond parfaitement bien aux besoins et à la pratique d'une copropriété verticale. Cette façon de faire évite les problèmes qui pourraient survenir si chacun des copropriétaires contractait une assurance distincte sur sa partie privative, sans que l'ensemble de l'immeuble ne soit couvert par une assurance collective<sup>40</sup>.

Mais le législateur n'a malheureusement envisagé qu'une forme de copropriété en édictant l'article 1073 C.c.Q. Il a négligé la copropriété sur terrains non construits ou partiellement construits. Dans le cas d'une copropriété horizontale, l'application de l'article 1073 C.c.Q. est plus difficile.

Au départ, le syndicat ne peut être tenu d'assurer une bâtisse inexistante. Au fur et à mesure que les constructions sont érigées, on peut se demander si le syndicat doit les assurer. Une réponse

---

37. Sur l'assurance de la copropriété, consulter Serge ALLARD, *La copropriété divise*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2, n<sup>os</sup> 195-202, p. 43-45; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n<sup>os</sup> 438 et s., p. 326 et s.; Pierre-G. CHAMPAGNE, « Les règles particulières des assurances en copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 81.

38. QUÉBEC (Ministère de la Justice), *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 1, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 634.

39. Art. 442a) C.c.B.C.

40. Les copropriétaires ont toujours un intérêt d'assurance dans leur partie privative (art. 2481 C.c.Q.). De plus en plus, on voit des polices d'assurance copropriétaires qui couvrent la partie privative d'une copropriété verticale, dans l'éventualité seulement où l'assurance du syndicat serait insuffisante.

affirmative entraîne une solution incohérente. C'est que la valeur relative de ces parties privatives a été établie au départ sur des terrains non construits et ne peut être modifiée sans l'accord des copropriétaires concernés suivant les articles 1097 et 1102 C.c.Q. Les copropriétaires contribuent aux charges communes en fonction de cette valeur relative sans que la déclaration puisse prévoir un autre mode de répartition des charges<sup>41</sup>.

Si le syndicat assure les constructions privatives, tous les copropriétaires paieront pour cette assurance suivant la valeur relative de leur propre fraction alors que l'assurance ne bénéficie qu'à ceux qui ont construit sur leur partie privative. Et même lorsque toutes les parties privatives sont construites, il n'est pas certain que la quote-part de charges afférente à chaque fraction correspondra au coût de l'assurance de la bâtisse privative. La valeur des constructions pourrait varier considérablement sans que cette situation se reflète dans la valeur relative établie sur les terrains<sup>42</sup>.

Rappelons cependant le texte de l'article 1073 C.c.Q. qui exempte le syndicat d'assurer les améliorations réalisées par les copropriétaires. Dans une copropriété de terrain, nous croyons donc que la déclaration de copropriété peut exempter le syndicat d'assurer toutes les constructions et prévoir que chacun des copropriétaires contracte une assurance individuelle sur sa bâtisse privative<sup>43</sup>. En effet, une telle bâtisse peut être considérée comme une amélioration au sens de l'article 1073 C.c.Q. Dans les projets où l'assurance collective s'avère souhaitable, le rédacteur de la déclaration de copropriété peut en attribuer la responsabilité au syndicat. Ce dernier ayant un intérêt assurable, cette stipulation est tout à fait légale.

Nous croyons qu'en matière de copropriété horizontale, c'est la déclaration de copropriété qui doit déterminer qui, du syndicat ou du copropriétaire, assure le bâtiment qui constitue en réalité une amélioration de la partie privative<sup>44</sup>.

41. Art. 1064 C.c.Q. *Infra*, section 2.2.

42. Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 440-441, p. 327-329; Pierre-G. CHAMPAGNE, « Les règles particulières des assurances en copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 81, 97.

43. Art. 2481 C.c.Q.

44. Serge ALLARD, *La copropriété divise*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2, n° 197, 44; Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) », (à suivre...)

### **1.3.3 L'entretien et la conservation des parties privatives**

Une autre difficulté particulière à la copropriété horizontale consiste à concilier les devoirs du syndicat relatifs à la conservation de l'immeuble et à l'entretien des parties communes avec le droit de propriété exclusif des copropriétaires sur leurs parties privatives<sup>45</sup>.

La conservation matérielle de l'immeuble et l'entretien vont de pair. Conserver l'immeuble, c'est le maintenir en bon état, le préserver des dégradations qui pourraient survenir avec le temps ou à la suite d'événements prévisibles ou non. Une partie de cette conservation se réalise au moyen de l'entretien courant, soit le nettoyage, le déneigement, l'entretien paysager, le remplacement courant de pièces ou d'équipement, etc. Les travaux et réparations d'entretien constituent une autre dimension du devoir de conservation<sup>46</sup>.

En copropriété horizontale, le devoir d'entretien du syndicat peut difficilement s'exercer sur la base de l'article 1039 C.c.Q. Dans un projet de copropriété horizontale, que ce soit dans un contexte de maisons en rangée, par exemple, ou encore dans un contexte d'une copropriété initiale d'un projet par phases, les parties privatives comprennent le gros œuvre du bâtiment construit sur la partie privative et parfois même aussi les cours avant et arrière comprenant notamment des entrées de garage, des murs de soutènement, etc.

Quel est le devoir du syndicat relativement à ces parties privatives ? Le syndicat, qui n'a pourtant pas pour objet l'entretien des parties privatives a tout de même le devoir d'assurer la « conservation de l'immeuble ». Et ce devoir de conservation de l'immeuble

---

(...suite)

dans Chambre des notaires du Québec, *Extraits du Répertoire de droit/Nouvelle série*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 1, n<sup>os</sup> 108-111, p. 26-27; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n<sup>os</sup> 438-441, p. 326-329.

45. Art. 1039 C.c.Q. L'emploi du terme « immeuble » à l'article 1039 C.c.Q. apporte une certaine confusion dans la détermination des devoirs du syndicat en copropriété horizontale. Le législateur aurait pu utiliser un terme plus précis tel que « l'ensemble des parties privatives et communes de la copropriété » et peut-être éviter une certaine ambiguïté. *Infra*, section 3.

46. Jean-Robert BOUYEURE, *Les travaux dans la copropriété*, Paris, Sirey, 1989, p. 5-7, n<sup>os</sup> 10-14.

comporte en lui-même une charge d'entretien. Évidemment, le devoir du syndicat d'entretenir les parties privatives est beaucoup plus limité en copropriété horizontale que verticale. L'entretien se limite en principe à l'entretien conservatoire.

Seraient par exemple exclus de ce devoir, la tonte du gazon, le déneigement des entrées de garage, l'entretien des aménagements paysagers, etc. On peut toutefois, au moyen d'une stipulation dans la déclaration de copropriété, transférer au syndicat certains pouvoirs d'entretien. Ainsi, il est possible que les copropriétaires désirent se décharger de l'obligation de tondre leur gazon, qu'ils veuillent se regrouper pour obtenir les services d'un déneigeur, etc. La déclaration de copropriété peut valablement charger le syndicat de fournir aux copropriétaires certains services d'entretien des parties privatives. En effet, l'article 1039 C.c.Q. reconnaît, parmi les objets du syndicat, « toutes les opérations d'intérêt commun ».

De même, le syndicat a l'intérêt et le pouvoir d'effectuer des réparations conservatoires à une partie privative, par exemple à un ensemble de toitures privatives<sup>47</sup>. Il est difficile de concilier ici l'intérêt individuel évident d'un copropriétaire de gérer la réparation de sa partie privative avec l'intérêt collectif des copropriétaires à ce que ces travaux soient faits de façon uniforme et au moment opportun de façon à maintenir l'aspect harmonieux de la copropriété. On n'a qu'à penser à la réfection d'une toiture qui serait divisée juridiquement en cinq parties privatives différentes. Le syndicat doit avoir le pouvoir d'imposer aux copropriétaires la réfection de cette toiture à un moment donné.

On constate que les dispositions du *Code civil du Québec* relativement à l'entretien et à la conservation de l'immeuble ne sont pas tout à fait adaptées à la réalité de la copropriété horizontale. La déclaration de copropriété doit absolument pallier cette lacune législative et préciser les devoirs et obligations du syndicat et des copropriétaires relativement aux parties privatives.

---

47. Art. 1066 C.c.Q.; *Syndicat des copropriétaires du Mont St-Louis c. Bergeron*, [1994] R.D.I. 663 (C.S.). Dans cette affaire il fallait, pour sauvegarder l'immeuble, démolir et reconstruire les parties privatives du rez-de-chaussée d'une copropriété verticale.



Notons que dans les cas où le syndicat effectue des réparations conservatoires aux parties privatives et fournit des services d'entretien des parties privatives, chacun des copropriétaires doit assumer les coûts réels afférents à l'entretien de sa partie privative, et non pas en proportion de la valeur relative de sa fraction. Il va de soi qu'un copropriétaire assume les frais afférents à sa propriété exclusive et non une quote-part des frais relatifs à toutes les parties privatives<sup>48</sup>. Si l'article 1064 C.c.Q. précise que « les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent », à plus forte raison, les copropriétaires qui sont propriétaires de parties privatives doivent aussi contribuer seuls aux charges afférentes à ces parties privatives. Afin d'éviter toute incertitude, la déclaration peut préciser cette question sans contrevenir à l'article 1064 C.c.Q.

Il semble donc approprié de rendre le syndicat contractuellement responsable de l'entretien de certaines parties privatives. La déclaration de copropriété peut transférer en partie au syndicat la charge de l'entretien de ces parties privatives<sup>49</sup>. Il faut prendre garde toutefois de ne pas faire assumer les coûts d'un tel entretien par tous les copropriétaires mais par chacun des propriétaires de cette partie privative.

La rédaction des déclarations de copropriété horizontale est donc un exercice particulièrement délicat. Il est en effet assez difficile de composer avec certaines dispositions du Code civil tout en assurant aux copropriétaires un fonctionnement harmonieux et équitable. Le rédacteur doit envisager sérieusement tous les aspects de la vie collective qu'il prépare et organiser le cadre collectif en fonction des particularités de ce type de copropriété. Dans certains cas, son analyse pourrait le conduire à opter pour une autre structure juridique.

#### **1.4 La copropriété par phases**

Les projets de copropriété divisés réalisés par phases occupent une part de plus en plus importante dans la pratique notariale. Il existe différentes structures qui permettent d'organiser juridiquement l'apparition graduelle de la copropriété divisée au fur et à mesure que les constructions sont réalisées.

---

48. Art. 1042 C.c.Q.

49. Francine VALLÉE-OUELLET, « Les droits et obligations des copropriétaires », (1978) 24 *R.D. McGill* 196 et 359, 380.

La question de la copropriété par phases en est une très complexe. Il ne relève pas de l'objet du présent texte d'en faire une étude exhaustive. Il existe des écrits récents qui exposent la problématique de la copropriété par phases et présentent de façon détaillée les différentes méthodes employées pour réaliser des projets de copropriété par phases<sup>50</sup>.

La copropriété par phases a connu une évolution pratique importante ces dernières années. Il est intéressant de constater l'état actuel de la pratique, à cet égard.

On sait qu'il existe principalement trois structures juridiques permettant la réalisation d'un projet de copropriété par phases.

#### **1.4.1 La méthode des copropriétés distinctes avec des servitudes**

La première méthode consiste à créer une copropriété distincte pour chaque bâtiment. Le partage des infrastructures et des services est alors assuré au moyen de servitudes qui sont établies habituellement par destination du propriétaire. La rédaction de ces actes de servitudes commande une réflexion soutenue, d'abord quant à la nature des servitudes qui s'avèrent nécessaires ou utiles, mais aussi quant à leurs conditions d'application<sup>51</sup>. La rédaction doit être faite en fonction des demandes immédiates du promoteur mais aussi, et surtout, en fonction des besoins des copropriétaires qui feront l'acquisition des fractions de copropriété et des syndicats qui seront créés<sup>52</sup>.

50. Consulter notamment Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) », dans Chambre des notaires du Québec, *Extraits du Répertoire de droit / Nouvelle série*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 1; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 23 et s., p. 26 et s.

51. Sur l'importance de prévoir des conditions d'application claires consulter : *Syndicat de la copropriété Les condos Centre-Ville c. Syndicat de la copropriété Les condos Centre-Ville II*, [2001] R.D.I. 268 (C.S.).

52. Les servitudes sont établies avant la subdivision verticale de l'immeuble. Elles affectent habituellement tout le terrain, que ce soit à titre de fonds dominant ou à titre de fonds servant. Après la construction d'une bâtisse sur le fonds servant ou dominant, on procède à une division cadastrale verticale. Toutes les parties communes et toutes les parties privatives deviennent donc soit fonds servant, soit fonds dominant. (art. 1187-1188 C.c.Q.) La modification ou l'extinction d'une telle servitude devient alors onéreuse, sinon impossible, dans les grands projets de copropriété. L'extinction ou la modification d'une servitude qui  
(à suivre...)

Il arrive que des projets réalisés selon cette méthode soient si intimement liés que les copropriétaires et les dirigeants des syndicats désirent unifier les différentes copropriétés du projet, de façon à simplifier la gestion des immeubles ou à établir un lien de droit plus étroit entre les différentes copropriétés<sup>53</sup>. On peut d'abord songer à créer une association de syndicats comme le propose l'article 1083 C.c.Q. Mais cette association a ses limites et ne pourrait pas répondre à toutes les attentes de ces syndicats.

La Cour supérieure, dans un jugement déclaratoire a admis, malheureusement de façon assez laconique, que l'unification de plusieurs syndicats peut être possible. On peut y lire :

DÉCLARE que dans la mesure où la proportionnalité d'origine de la valeur relative de chaque fraction de copropriété est maintenue, l'unification des huit syndicats de copropriétaires, par amendement des déclarations de copropriété à l'égard des huit immeubles ci-après, est un processus légal et conforme aux dispositions applicables en matière de copropriété : [...]

DÉCLARE qu'un tel amendement ne constitue pas un « changement de destination » au sens de l'article 1098(1) C.c.Q. [...]

DÉCLARE qu'un tel amendement consiste en une modification de l'acte constitutif et de l'état descriptif des fractions requérant simplement la double majorité prescrite à l'article 1097(4) C.c.Q.<sup>54</sup>

Il s'agit d'un sujet complexe qui pose d'importantes questions qui devraient faire l'objet d'une étude approfondie. Comment en effet unifier les syndicats qui sont des personnes morales régies par le *Code civil du Québec* alors que ce dernier est muet sur cette question, à quelles conditions les patrimoines de ces syndicats sont-ils réunis, à quels actes de cessions immobilières est-il nécessaire de procéder, est-ce que ces unifications affectent parfois la destination de l'immeuble, etc. ?

---

(...suite)

affecte une partie privative nécessite le consentement du propriétaire de cette partie privative. S'il devait y avoir cent unités, il faudrait le consentement de cent propriétaires. Le rédacteur de telles servitudes établies par destination du propriétaire aurait donc intérêt à prévoir, dans son acte de servitude, que les servitudes qu'il établit s'éteindront sur les parties privatives lors de la publication d'une déclaration de copropriété pour ne subsister que sur les parties communes. Dès lors, le syndicat pourra éventuellement agir pour la modification et l'extinction de ces servitudes (art. 1076 C.c.Q.).

53. Voir par exemple *St-Pierre c. Gagné*, [1994] R.D.I. 652 (C.S.).

54. *Syndicat des copropriétaires du « Zermatt » c. Phaneuf*, C.S. Terrebonne, n° 700-05-007618-998, 15 mars 2001, j. Bilodeau.

Nous aurions souhaité que le tribunal qui s'est prononcé sur une question aussi importante rende un jugement plus détaillé sur la façon dont cette unification devait être réalisée et surtout plus motivé. Le jugement ne décrit malheureusement pas le contexte dans lequel cette unification a été présentée à la Cour, ni les modalités d'unification qui lui ont été soumises, le cas échéant. Il est donc difficile de donner une portée significative à la décision de la Cour supérieure.

L'unification de syndicats de copropriété et la réunion des copropriétés divisées en une seule opération juridique sont des opérations fort compliquées. La porte a été entrouverte par la Cour supérieure. La doctrine et la pratique devront maintenant vérifier de quelle façon cette unification peut être valablement réalisée et si elle peut conduire à une véritable fusion de syndicats. Voilà un sujet qui connaîtra sans doute des développements intéressants au cours de la prochaine décennie.

#### **1.4.2 La méthode de la déclaration de copropriété modifiée successivement**

Une autre structure juridique possible consiste à établir une seule copropriété au moyen d'une première déclaration de copropriété qui est modifiée à chaque fois qu'une nouvelle construction s'ajoute au projet. Elle a été élaborée au début des années 1980 mais elle a été ensuite passablement critiquée, avec raison il faut dire<sup>55</sup>. Suite à ces critiques, cette méthode a été pratiquement abandonnée. Le professeur Frenette a suggéré des modifications visant à la valider<sup>56</sup>. La méthode de la copropriété unique modifiée au gré des constructions connaît, depuis quelques années, un certain regain. En effet, les commentaires du professeur Frenette ont permis d'apporter des modifications importantes à la structure juridique et à la façon de procéder aux modifications de la déclaration de copropriété pour ainsi valider cette formule.

---

55. Bernard J. LANDRY, « Comment réaliser une seule copropriété en plusieurs phases », (1988) 4 *C.P. du N.* 33. Voir également Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) », dans Chambre des notaires du Québec, *Extraits du Répertoire de droit / Nouvelle série*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 15-21, p. 5-7; Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 32-33, p. 30-36.

56. François FRENETTE, « Notes sur la copropriété par phases », (1988) 91 *R. du N.* 200.

### **1.4.3 La méthode des déclarations de copropriété concomitantes**

Après les critiques qu'a connues la copropriété par phases selon la méthode présentée plus haut, les notaires ont imaginé une nouvelle structure faisant appel à une première déclaration de copropriété initiale. Il s'agit habituellement d'une copropriété horizontale dans laquelle les parties privatives sont les espaces de terrain destinés à la construction de bâtisses alors que la partie commune est l'espace commun à toutes les bâtisses (espaces verts, stationnements, voies d'accès, services, etc.)<sup>57</sup>. La déclaration initiale est ensuite complétée par des déclarations de copropriété qui assujettissent, à la copropriété verticale, les parties privatives horizontales au fur et à mesure que ces parties privatives sont construites. On appelle cette structure la copropriété au carré ou la méthode des déclarations concomitantes.

Nous avons constaté que les normes municipales forcent souvent le promoteur et son conseiller juridique à avoir recours à la méthode des déclarations de copropriété concomitantes. Cette méthode permet, dans plusieurs cas, d'assurer un meilleur développement de l'immeuble. De plus, bien que cette structure soit passablement complexe, on constate aussi qu'elle est parfois plus simple qu'une superposition de plusieurs servitudes de passage, de stationnement, d'utilisation de services, etc.

Il s'agit en fait d'une méthode qui, quoique assez complexe, a démontré son efficacité au cours des dernières années. Elle a d'abord été imaginée à la fin des années 1980 sous une forme qui n'est plus aujourd'hui utilisée<sup>58</sup>. Elle a connu une évolution importante au cours des dix dernières années, tant au niveau juridique que pratique. Il est opportun de souligner ici la contribution importante de Me Serge Allard qui a publié un texte de référence et préparé des formulaires de déclarations de copropriété initiales et concomitantes qui sont proposés aux notaires<sup>59</sup>.

57. Il est possible, mais exceptionnel, qu'une copropriété initiale soit une copropriété verticale.

58. Denis MARSOLAIS, *Copropriété par phase*, Montréal, Association du Barreau canadien, Division du Québec, 1988.

59. Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) », dans Chambre des notaires du Québec, *Extraits du Répertoire de droit / Nouvelle série*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 1; Serge ALLARD, *Copropriété par phases –* (à suivre...)

## 2. LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

La copropriété divise est une modalité de la propriété comme l'édicte, de façon très explicite, le *Code civil du Québec*<sup>60</sup>. Les copropriétaires ont donc, en principe, les droits et obligations d'un propriétaire immobilier. Toutefois, le contexte collectif dans lequel s'exerce la copropriété divise impose un aménagement particulier de ces droits et obligations<sup>61</sup>.

Nous avons choisi de traiter, dans cette deuxième partie, de certains aspects relatifs à ces aménagements spéciaux, dont l'obligation de respecter la déclaration de copropriété, la difficile question de la contribution aux charges communes et enfin celle de l'aliénation de la fraction de copropriété.

### 2.1 Le respect de la déclaration de copropriété et la notion de destination de l'immeuble

Une question excessivement importante dans le contexte collectif de la copropriété est celle du respect de la déclaration de copropriété qui constitue à la fois un droit et une obligation pour chacun des copropriétaires.

La déclaration de copropriété encadre l'exercice de la propriété individuelle et de la copropriété collective. On y retrouve les conditions de jouissance de l'immeuble qui définissent, de façon généralement assez détaillée, les droits et obligations de chacun des copropriétaires<sup>62</sup>. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires à compter du moment où elle est publiée<sup>63</sup>. Elle ne peut toutefois imposer aucune restriction à leurs droits, à moins que ces restrictions ne soient justifiées par la destination de l'immeuble<sup>64</sup>.

---

(...suite)

R.D./N.S., « Biens », Formulaire, Document 10.1; Serge ALLARD, *Copropriété par phases - Déclaration de copropriété concomitante*, R.D./N.S., « Biens », Formulaire, Document 10.2.

60. Art. 1009-1010 C.c.Q. Voir également, sur la nature du droit du copropriétaire : Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 375 et s., p. 281 et s.

61. Consulter par exemple Pierre-G. CHAMPAGNE, « Droits et recours des copropriétaires », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 117; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, 1<sup>er</sup> chapitre de la 2<sup>e</sup> partie, p. 223 et s.

62. Art. 1053-1054 C.c.Q.

63. Art. 1062 C.c.Q.

64. Art. 1056 C.c.Q.

De plus, la loi édicte que chaque copropriétaire doit jouir de sa fraction dans le respect des droits des autres copropriétaires, de la déclaration de copropriété et de la destination de l'immeuble<sup>65</sup>. C'est ainsi que la loi assure une vie collective équilibrée.

### 2.1.1 La destination de l'immeuble

La notion de destination est une notion en apparence assez simple mais juridiquement complexe et difficile à cerner. Après quelques hésitations doctrinales relativement récentes sur la notion de destination de l'immeuble, la Cour d'appel s'est prononcée de façon non équivoque sur la portée de la destination de l'immeuble, confirmant l'interprétation qui est traditionnellement donnée de cette notion<sup>66</sup>.

La notion de destination de l'immeuble est composée de plusieurs éléments. Elle est définie d'abord par des éléments intrinsèques à la déclaration de copropriété. Ainsi, la déclaration donne une affectation générale à l'immeuble, généralement résidentielle, commerciale, industrielle ou mixte<sup>67</sup>. Mais c'est l'ensemble de la déclaration de copropriété qui contribue à définir cette destination. D'autres éléments sont extrinsèques à la déclaration de copro-

65. Art. 1063 C.c.Q.

66. *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.), [2001] R.D.I. 619 (C.A.); Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 112-124. Sur cette importante notion consulter Serge BINETTE, « La notion de la destination et le régime de l'article 442f) du Code civil en matière de copropriété divise », (1990) 2 C.P. du N. 67, nos 16-19, p. 80-81; Pierre-G. CHAMPAGNE, « Droits et recours des copropriétaires », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 117, 131-133; Christine GAGNON, « Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble », (2000) 1 C.P. du N. 79, 98-101; *contra* : François FRENETTE, « La copropriété divise et le rôle ambivalent de la déclaration », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Congrès annuel du Barreau du Québec (1998)*, Montréal, 1998, p. 71; François FRENETTE, « L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 81; François FRENETTE, « La triple destination requise dans la copropriété divise d'un immeuble », (2000) 102 R. du N. 139; Pierre-Claude LAFOND, *Précis du droit des biens*, Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 592; Brigitte ROY, « L'affectation des biens en droit civil québécois », (2001) 103 R. du N. 383, 412-418.

67. Art. 1053 C.c.Q. Voir par exemple, Christine GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, R.D./N.S., « Biens », Formulaire, Document 1.1, art. 15, 13.

priété. Ainsi, les caractères et la situation de l'immeuble participent de sa destination<sup>68</sup>. Les caractères et la situation de l'immeuble se traduisent, de façon pratique, par la qualité de la construction et des matériaux employés, par l'harmonie de l'ensemble immobilier, par les aménagements intérieurs et extérieurs, par l'environnement particulier ou la situation de l'immeuble, par exemple, dans un quartier luxueux ou populaire ou encore à proximité d'un cours d'eau ou d'une autoroute. On peut lire dans une décision de la Cour supérieure :

La qualité des matériaux, l'agencement des unités d'habitation, l'aspect soigné de l'architecture, l'harmonie de l'ensemble extérieur constituent les éléments conférant à cet ensemble immobilier un caractère de luxe et de confort. [...] Ce qui est représenté à un éventuel acquéreur est non seulement un immeuble de luxe et de prestige mais un « mode de vie », un « parc boisé » et une « situation géographique idéale ».<sup>69</sup>

Cette interprétation large de la notion de destination de l'immeuble est nécessaire à sa fonction régulatrice de la validité des restrictions contenues dans la déclaration de copropriété. La Cour d'appel écrit :

Force est de constater que la conception étroite de la « destination de l'immeuble » telle que formulée par la doctrine minoritaire s'avère un secours limité pour trancher les situations litigieuses qui opposent un copropriétaire au syndicat. Qu'il s'agisse de déterminer si l'usage que fait le copropriétaire de sa fraction porte atteinte à la destination de l'immeuble ou encore si les restrictions imposées aux copropriétaires sont justifiées par la destination de l'immeuble, le recours à une conception étroite de la notion telle que proposée par la doctrine minoritaire paraît insatisfaisante.<sup>70</sup>

Au cours des dernières années, la notion de destination de l'immeuble a été fréquemment utilisée par les tribunaux pour mesurer et situer les droits et les obligations des copropriétaires<sup>71</sup>.

68. Art. 1056 C.c.Q.

69. *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.), [2001] R.D.I. 619 (C.A.).

70. *Ibid.*

71. La consultation de certaines décisions rendues démontre l'utilité de l'article 1056 C.c.Q. et de la notion de destination de l'immeuble. *Talbot c. Guay*, [1992] R.D.I. 656 (C.A.); *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, [2001] R.J.Q. 2401(C.A.), [2001] R.D.I. (C.A.); *Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner*, [1993] R.D.I. 539 (C.A.); *Krebs c. Paquin*, [1986] R.J.Q. 1139 (C.S.); *Brouillard c. Bernier*, [1990] R.D.I. 653 (C.S.); *Saba c. Fitzgibbon*, (à suivre...)



La notion de destination de l'immeuble protège également les copropriétaires contre des modifications qu'on pourrait apporter trop facilement à la déclaration et qui auraient pour effet d'apporter des modifications à cette notion de destination de l'immeuble<sup>72</sup>. Par exemple, les décisions qui auraient pour effet de diminuer la qualité de la construction, notamment la qualité de l'insonorisation dans l'immeuble, participent, à notre avis, de la notion de destination de l'immeuble. Ainsi, le rédacteur d'un acte de modification à la déclaration de copropriété contenant des clauses modifiant les normes sur les recouvrements de plancher des parties privatives devrait être extrêmement prudent en raison de l'article 1098 C.c.Q. et de l'interprétation que donne la Cour d'appel de la notion de destination.

### 2.1.2 Les sanctions

Le syndicat des copropriétaires, par son conseil d'administration, exerce un rôle de surveillance auprès des copropriétaires en veillant à ce que chacun respecte les dispositions de la déclaration de copropriété et de la loi. Les copropriétaires qui ne respectent pas la déclaration de copropriété peuvent être poursuivis en dommages-intérêts par le syndicat ou par les autres copropriétaires<sup>73</sup>. Mais le recours habituellement exercé est évidemment la demande d'injonction afin d'obtenir l'exécution en nature. À ce sujet, soulignons l'article 1080 C.c.Q. qui se lit comme suit :

Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner

(...suite)

J.E. 94-1505 (C.S.); *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*, [1996] R.J.Q. 1019 (C.S.); *Miller c. Syndicat des copropriétaires de « Les résidences Sébastopol Centre »*, J.E. 96-1044 (C.S.); *Syndicat de copropriété Novell II c. Ambeliotis*, [1997] R.D.I. 539 (C.S.); *Bergeron c. Martin*, [1997] R.D.I. 241 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium c. Ouellette*, [1998] R.D.I. 667, 672 (C.S.); *Syndicat Northcrest c. Amselem*, [1998] R.J.Q. 1892 (C.S.); *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, [1998] R.J.Q. 2393 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires Les immeubles les Cascades St-Laurent c. Zrihen*, [1999] R.D.I. 43 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan*, J.E. 2000-1042 (C.S.), cassé en appel, B.E. 2002BE-885 (C.A.).

72. Art. 1098 C.c.Q.

73. Voir par exemple *Yale c. Blanchard*, B.E. 2001BE-239 (C.Q., Petites créances).

la vente de la fraction conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* relatives à la vente du bien d'autrui.

Le droit commun des obligations permet au créancier d'une obligation d'en exiger l'exécution en nature<sup>74</sup>. Des injonctions permanentes ont souvent été émises avant 1994 pour contraindre des copropriétaires à respecter la déclaration de copropriété et la destination de l'immeuble, sans que les tribunaux n'exigent que le geste fautif cause un préjudice sérieux et irréparable<sup>75</sup>. Le texte de l'article 1080 C.c.Q. limiterait, en apparence du moins, le droit du syndicat d'obtenir l'exécution en nature, ce qui serait fort néfaste dans le contexte collectif de la copropriété.

Nous croyons que l'article 1080 C.c.Q. souffre d'une erreur de rédaction. La présence d'un « préjudice sérieux et irréparable » est plutôt une condition d'application du deuxième alinéa de cette disposition. Celui-ci autorise le tribunal à faire vendre la fraction d'un copropriétaire qui refuse de se soumettre à l'injonction. La vente de la fraction ne peut être ordonnée seulement si le refus d'obéir à l'injonction cause un préjudice sérieux et irréparable. Toute conclusion contraire aurait pour effet pratique de libérer les copropriétaires de toutes leurs obligations qui n'ont pas d'impact sérieux et irréparable, ce qui nuirait au fonctionnement efficace d'un régime collectif comme la copropriété divise.

La question a d'ailleurs été posée à quelques reprises aux tribunaux. Dans certains cas, ils n'ont pas hésité à conclure que le défaut de pouvoir faire respecter la déclaration de copropriété constitue en soi un préjudice sérieux et irréparable pour la collectivité des copropriétaires<sup>76</sup>.

---

74. Art. 1590 C.c.Q.

75. Voir par exemple, *Talbot c. Guay*, [1992] R.D.I. 656 (C.A.); *Krebs c. Paquin*, [1986] R.J.Q. 1139, [1986] R.D.I. 537 (C.S.); *Fournier c. Lesiège*, [1986] R.D.I. 789 (C.S.); *Brouillard c. Bernier*, [1990] R.D.I. 653 (C.S.); *Gamache c. Prince*, [1990] R.D.I. 703 (C.S.); *Cuillierier c. Gravel*, [1993] R.D.I. 631 (C.S.); *Lacerte c. Giacomodonato*, [1993] R.D.I. 561 (C.S.).

76. *Syndicat des condos Le Girardin c. Tremblay*, [1995] R.D.I. 233 (C.S.); *Syndicat Roseraies d'Anjou étape III c. Habitat les Roseraies D'Anjou Inc.*, [1996] R.D.I. 336, 341 (C.S.); *Bergeron c. Martin*, [1997] R.D.I. 241, 244 et 247 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires du Manoir IV enr. c. Sarrigiannis*, J.E. 97-2212 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium c. Ouellette*, [1998] R.D.I. 667 (C.S.). Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires de Place Montpellier c. Ratté-Gagné*, B.E. 2001BE-592 (C.S.) la demande d'injonction a été rejetée parce que le geste reproché ne constituait pas, de l'opinion de la Cour, une contravention à la déclaration de copropriété.

La décision rendue dans l'affaire *Anselem c. Syndicat Northcrest* est particulièrement intéressante à ce sujet. L'interprétation retenue par le juge Rochon en première instance a été confirmée en appel. Il s'agit d'un cas où la demande d'injonction visait une contravention à la déclaration de copropriété qui ne causait probablement pas, en elle-même, un préjudice sérieux et irréparable. On peut lire dans le jugement du juge Morin de la Cour d'appel, au sujet de l'article 1080 C.c.Q. :

Cet article, qui doit être lu dans son ensemble, autorise le tribunal à ordonner la vente de la fraction d'un immeuble faisant l'objet d'une copropriété divise, lorsque le propriétaire de cette fraction cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires en refusant de se conformer à la déclaration de copropriété et qu'il transgresse une injonction en lui enjoignant de s'y conformer. Cet article n'a pas pour effet d'empêcher le syndicat ou les copropriétaires d'avoir droit à une injonction dans d'autres circonstances que celle que nous venons de décrire. Il ajoute tout simplement la possibilité d'une sanction plus forte, soit la vente d'une fraction, lorsque les conditions mentionnées à l'article sont constatées.<sup>77</sup>

La jurisprudence qui a suivi l'entrée en vigueur de l'article 1080 C.c.Q. a donc contourné, parfois directement, parfois indirectement, l'erreur de rédaction manifeste de cette disposition. La décision de la Cour d'appel confirme finalement le droit du syndicat d'obtenir l'exécution en nature des dispositions de la déclaration de copropriété, conformément aux règles du droit commun<sup>78</sup>.

77. *Anselem c. Syndicat Northcrest*, [2002] R.J.Q. 906, 923-924 (C.A.); *Syndicat Northcrest c. Anselem*, [1998] R.J.Q. 1892, 1916 (C.S.). Voir aussi *Syndicat des copropriétaires Les immeubles Les Cascades St-Laurent c. Srihen*, [1999] R.D.I. 43 (C.S.); *Syndicate of the Rothchild Condominium Phase I c. Kadoche*, B.E. 99BE-1085 (C.S.); *Syndicat de la copropriété Le Bourdages c. Fortin*, J.E. 2000-1233 (C.S.). La Cour supérieure a aussi émis une injonction en application de l'article 812 C.p.c. sans même invoquer l'article 1080 C.c.Q. : *Association des copropriétaires de Valbourg II c. Forget*, B.E. 99BE-620 (C.S.). Dans une autre affaire récente, le juge Senécal a aussi décidé que la preuve du préjudice sérieux ne concerne que les cas où le tribunal devrait ordonner la vente de la fraction. *Syndicat des copropriétaires Estuaire 1 enr. c. Asselin*, J.E. 2003-386 (C.S.). Voir aussi Yves JOLI-COEUR, « Les obligations du syndicat quant à la conservation de l'immeuble et les recours inhérents à de telles obligations », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 1, 24.

78. Afin d'éviter toute incertitude et afin de bien informer les copropriétaires et administrateurs du syndicat, nous suggérons tout de même aux notaires de corriger, dans la déclaration de copropriété, la rédaction de l'article 1080 (à suivre...)

Il est enfin difficile de ne pas souligner le caractère exorbitant du pouvoir du tribunal de dépouiller un copropriétaire de sa fraction pour un motif d'intérêt privé, bien que collectif. Ce pouvoir extraordinaire va à l'encontre de la règle exprimée à l'article 952 C.c.Q. qui prévoit que le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété contre sa volonté<sup>79</sup>.

Le nouvel article 1080 C.c.Q. accentue l'écart entre la modalité de copropriété divise et le droit de propriété traditionnel. Cet accroc est fait au nom de l'intérêt collectif, mais il laisse perplexe quant à sa légitimité<sup>80</sup>. Si on a vu des juges conseiller à des parties de vendre leur fraction en cas de mésentente<sup>81</sup>, on s'habituerait mal à les voir leur imposer une telle aliénation.

Soulignons, en terminant, que le législateur a heureusement prévu l'opposabilité du Règlement de l'immeuble au locataire qui en a reçu copie et que le syndicat peut agir contre le locataire pour faire respecter la déclaration de copropriété et même, ultimement, obtenir la résiliation du bail<sup>82</sup>.

## 2.2 La contribution aux charges communes

À chaque année, le conseil d'administration, après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires, adopte un budget et fixe le montant des contributions des copropriétaires aux charges

(...suite)

C.c.Q. en reconnaissant au conseil d'administration le pouvoir d'obtenir une injonction contre un copropriétaire sans avoir à prouver un préjudice sérieux et irréparable. Il est certain qu'une correction de cette erreur de rédaction serait ici la bienvenue.

79. Nous ne connaissons qu'un seul arrêt rendu sous le *Code civil du Bas Canada* qui a ordonné le transfert de propriété d'une fraction accessoire de stationnement. Cette expropriation privée n'est pas intervenue pour sanctionner un mauvais comportement d'un copropriétaire mais a eu lieu dans un tout autre contexte. *Landreville c. Péloquin-Braley*, [1994] R.D.I. 122 (C.S.).

80. Le notaire Roger COMTOIS critique de façon énergique cette disposition : « Le droit de la copropriété selon le *Code civil du Québec* », (1994) 96 *R. du N.* 323, 443, 455.

81. *Therrien c. Gilbert*, [1989] R.D.I. 113, 114 (C.S.).

82. Art. 1057 et 1079 C.c.Q. Consulter notamment Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n° 373, p. 280-281; Yves JOLI-COEUR, « Les obligations du syndicat quant à la conservation de l'immeuble et les recours inhérents à de telles obligations », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 1, 31-33. Le recours en vertu de l'article 1079 C.c.Q. ne peut être exercé que par le syndicat. *Les Constructions Rolansen Inc. c. Moore*, [1994] J.L. 41 (R.L.).

communes<sup>83</sup>. Tous les copropriétaires, y compris le promoteur<sup>84</sup>, doivent contribuer aux charges communes de la copropriété à compter de la publication de la déclaration de copropriété. L'article 1064 C.c.Q. prévoit en effet :

Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

Les dispositions de l'article 1064 C.c.Q. sont impératives<sup>85</sup>. Depuis 1994, on ne peut donc répartir les charges communes générales qu'en fonction des valeurs relatives des fractions<sup>86</sup>. Le

- 
83. Art. 1072 C.c.Q. La consultation de l'assemblée des copropriétaires n'est pas qu'une formalité. Elle est nécessaire à la validité de l'adoption du budget et de la cotisation des copropriétaires. *Syndicat de la copropriété 4478 Laval c. Hurtubise*, B.E. 2002BE-545 (C.Q., Petites créances).
84. *Syndicat de la copropriété « Émeraude de Rives enr. » – Tour phase 1 c. Domaine des Rives Inc.*, J.E. 99-1534 (C.S.).
85. *Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier*, [2001] R.D.I. 20 (C.A.); *Domaine Rive St-Charles c. Noël*, [1997] R.D.I. 127 (C.Q.), confirmé par Noël c. *Syndicat des copropriétaires Domaine Rive St-Charles*, [1997] R.J.Q. 3057 (C.S.); *Beaulieu c. Syndicat de la copropriété de Bernières*, [1995] R.D.I. 199 (C.S.); *Dufromont c. Syndicat des copropriétaires du Manoir du carrefour*, J.E. 99-2146 (C.Q.). Sur l'article 1064 C.c.Q. consulter Serge ALLARD, *La copropriété divise*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2, nos 261-265, p. 56-57; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n° 430, p. 319-321; Pierre-Claude LAFOND, *Précis du droit des biens*, Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 618; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, n° 402, p. 238-241; Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2000, p. 170; QUÉBEC (Ministère de la Justice), *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 1, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 628-629; André ROUSSEAU, « Les charges financières en copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 183, 185 et s.
86. À l'exception des cas où la contribution aux charges était établie dans la déclaration de copropriété publiée avant 1994 en fonction des dimensions des parties privatives. *Loi d'application sur la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 53, al. 3. Les intentions du législateur quant à cette exception ne sont d'ailleurs pas très claires. Plusieurs méthodes existaient avant l'adoption du *Code civil du Québec*. Pourquoi ne valider que celle-là ? Il arrivait que les anciennes déclarations déterminent les valeurs relatives en fonction des superficies. Est-ce cette pratique qu'on a voulu, maladroitement, régulariser pour le passé ? Si oui, la disposition transitoire aurait plutôt dû être prévue pour l'article 1041 C.c.Q. Quoi qu'il en soit, il est très peu fréquent de rencontrer une déclaration de copropriété qui prévoit expressément que les charges communes sont réparties en fonction des superficies.

législateur a imposé cette obligation, craignant que le promoteur n'établisse les valeurs relatives frauduleusement de façon à diminuer le coût des contributions afférentes à certaines fractions<sup>87</sup>. Une telle situation est assez rare en pratique<sup>88</sup>.

Le régime strict imposé par le *Code civil du Québec* est parfois difficile d'application dans certaines petites copropriétés où les copropriétaires préféreraient contribuer aux charges communes en parts égales<sup>89</sup>. C'est le cas aussi dans certaines grandes copropriétés où les copropriétaires des appartements situés aux étages supérieurs contribuent beaucoup plus aux frais communs que les copropriétaires des étages inférieurs alors que leurs appartements sont tout à fait identiques<sup>90</sup>.

Rappelons que cette répartition des charges en proportion de la valeur relative ne vaut que pour les charges réellement communes au sens de l'article 1064 C.c.Q. On constate depuis quelques années que le syndicat perçoit parfois des sommes des copropriétaires qui sont relatives à l'entretien ou à la réparation de leurs parties privatives. Dans ce cas, ces frais sont assumés par les copropriétaires concernés et l'article 1064 C.c.Q. ne s'applique pas<sup>91</sup>. Il en va de même de certains services publics qui sont fournis aux copropriétaires, même si c'est par l'entremise d'un contrat collectif géré par le syndicat<sup>92</sup>.

On sait également qu'en pratique, certains frais fixes, généralement très peu élevés, sont imposés à des copropriétaires particuliers. Il s'agit, par exemple, de frais d'administration lors d'un

---

87. QUÉBEC (Ministère de la Justice), *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 1, Québec, Les Publications du Québec, 1993, p. 629; Francine VALLÉE-OUELLET, « Les droits et obligations des copropriétaires », (1978) 24 *R.D. McGill* 196 et 359, 382.

88. Serge ALLARD, « Notes et commentaires sur le *Code civil du Québec* en matière de copropriété », dans *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Thémis, 1993, p. 3, 12.

89. À cet égard, la copropriété indivise offre certains avantages. Christine GAGNON, « La copropriété indivise et l'occupation divise de l'immeuble », (2003) 1 *C.P. du N.* 257, 270-271.

90. On appréciait avant 1994 la souplesse avec laquelle on pouvait répartir les charges. Serge ALLARD, « Les quotes-parts particulières de charges en copropriété », (1989) *R.D.I.* 451.

91. *Supra*, section 1.3.3.

92. *Moreau c. Syndicat des copropriétaires Le Château Bellevue*, B.E. 2002BE-901 (C.Q., Petites créances); *Gavard c. Syndicat des copropriétaires Le Blackburn*, B.E. 99BE-1 (C.Q., Petites créances).

déménagement, de frais pour la consultation du registre de la copropriété ou encore pour la transmission de renseignements à l'acheteur lors d'une vente. Plusieurs déclarations de copropriété imposent aussi au copropriétaire en défaut d'assumer les coûts liés à la publication et à la radiation d'une hypothèque légale. Nous croyons que l'imposition de ces frais ne contrevient pas à l'article 1064 C.c.Q., dans la mesure où ils ne sont pas très importants, qu'ils sont exceptionnels et qu'ils représentent un déboursé réel pour le syndicat ou encore une charge de travail supplémentaire pour le gérant ou les administrateurs<sup>93</sup>.

Pour établir des quotes-parts particulières de charges en copropriété divise, il faut désormais les justifier par l'usage exclusif de certaines parties communes. Mais l'article 1064 C.c.Q. n'est pas très clair lorsqu'il édicte « les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent ». Est-ce que les copropriétaires paient les charges qui résultent de l'utilisation qu'ils font de ces parties communes ou encore toutes les charges afférentes à ces parties communes à usage restreint ? La version anglaise du texte pourrait privilégier cette deuxième interprétation<sup>94</sup>.

Les charges résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont les charges d'entretien et de réparation de ces parties communes. Ces charges courantes sont acquittées à même les cotisations annuelles des copropriétaires en application de l'article 1064 C.c.Q. Il est donc admis que ces charges doivent nécessairement être assumées par les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint dans la mesure où le calcul est effectivement possible<sup>95</sup> et, croyons-nous, significativement utile.

---

93. Voir par exemple *Syndicat des copropriétaires de Loggia II c. Brossard*, [2000] R.D.I. 163 (C.Q., Petites créances).

94. Voir également *Jourdain c. Latouche*, [1996] R.D.I. 626 (C.Q., Petites créances).

95. *Beaulieu c. Syndicat de la copropriété de Bernières*, [1995] R.D.I. 199, (C.S.); *Lanoix c. Condo Havre de la Seine*, [1997] R.D.I. 613 (C.S.). Il est parfois difficile de tenter d'attribuer certaines charges. Ainsi comment attribuer aux titulaires de droits d'usage exclusifs de stationnement intérieur des frais de chauffage du garage alors que celui-ci comporte aussi plusieurs aires communes à usage général ? Comment également attribuer aux titulaires de stationnements extérieurs des frais de déneigement alors que le déneigeur déblaie en même temps des voies de circulation, les voies d'accès du garage, les stationnement réservés aux visiteurs et parfois même des allées piétonnières ?

Quant aux charges de réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage exclusif, elles sont, en théorie, assumées à même le fonds de prévoyance<sup>96</sup>. Or, l'article 1064 C.c.Q. édicte que les copropriétaires y contribuent en proportion de la valeur relative de leur fraction, ce qui est tout à fait logique puisque ces dépenses sont habituellement liées à la propriété et non à l'usage<sup>97</sup>. Toutefois, l'article 1072 C.c.Q., atténuant la rigueur de l'article 1064 C.c.Q., prévoit qu'il est possible de tenir compte des droits d'usage exclusifs des copropriétaires pour établir la cotisation au fonds de prévoyance. Nous croyons donc que le législateur a voulu permettre ici une certaine souplesse et admettre que le coût des réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage restreint soit attribué aux copropriétaires qui utilisent ces parties communes. Comment concilier autrement les articles 1064 et 1072 C.c.Q. ?

Il est impératif que la déclaration de copropriété règle cette question puisque la loi ne le fait pas clairement. À défaut de disposition contraire dans la déclaration de copropriété, nous croyons que la disposition générale de l'article 1064 C.c.Q. doit prévaloir et que les copropriétaires doivent contribuer aux coûts de réparations majeures et de remplacement de toutes les parties communes en proportion des valeurs relatives puisque ces charges sont liées au droit de propriété et non à l'usage<sup>98</sup>.

La question de la contribution aux charges communes pour les coûts de remplacement ou de réparation d'une partie commune à usage restreint est l'une des questions les plus difficiles du droit de la copropriété et aussi l'une des plus fréquentes. Et c'est sans doute aussi l'une des moins théoriques puisque sa portée pratique

---

96. Art. 1071 C.c.Q. Si le fonds de prévoyance devait être insuffisant, on peut alors considérer qu'une cotisation spéciale relative à des frais de remplacement ou de réparation majeure est en fait une cotisation spéciale au fonds de prévoyance. Nous croyons qu'il faut donc répartir cette cotisation spéciale en conformité avec les règles applicables au fonds de prévoyance.

97. Voir art. 1151-1152 C.c.Q. (usufruit) et 1864-1865 C.c.Q. (bail).

98. C'est ce que semble suggérer la Cour d'appel dans une décision un peu ambiguë à l'effet qu'il ne doit y avoir qu'un seul fonds de prévoyance dans une copropriété mais que les copropriétaires peuvent exceptionnellement y contribuer en proportion de leurs droits d'usage exclusifs. *Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier*, [2001] R.D.I. 20 (C.A.). Voir également Christine GAGNON, « Questions pratiques en copropriété divise », (2000) 1 C.P. du N. 79, 81-86.



est très lourde de conséquence pour les copropriétaires, particulièrement en copropriété horizontale où les parties communes à usage restreint sont souvent importantes.

L'établissement de quotes-parts particulières de charges sous le *Code civil du Québec*, exige du notaire une connaissance de cette question juridique très complexe, une interprétation des articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q. et donc un exercice de rédaction habile et parfois même audacieux. Une précision législative serait ici la bienvenue. Elle serait au moins aussi utile que celle qui a été apportée à l'article 1069 C.c.Q. récemment<sup>99</sup>.

### **2.3 L'aliénation des fractions de copropriété**

L'aliénation d'une fraction de copropriété requiert certaines démarches qui ne sont pas nécessaires dans le cas d'une vente immobilière, dont une demande très importante de renseignements auprès du syndicat des copropriétaires<sup>100</sup>. Certaines questions spécifiques à la copropriété se posent également lors d'un transfert de propriété, particulièrement quant aux charges communes.

Bien que plusieurs questions pourraient être traitées ici, nous avons choisi d'insister sur celle des charges communes parce qu'elle est très importante et que le législateur a récemment apporté une modification au Code civil à ce sujet<sup>101</sup>.

---

99. *Infra*, section 2.3.

100. Serge ALLARD, *La copropriété divise*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2, nos 345-347, p. 72; Serge ALLARD et Christine GAGNON, « Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, vol. 180, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, 33, annexe 1, p. 83-87; Christine GAGNON, « Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble », (2000) 1 C.P. du N. 79, 91; Yves JOLI-CŒUR, « Les obligations du syndicat quant à la conservation de l'immeuble et les recours inhérents à de telles obligations », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 1, 10.

101. Pour une analyse plus complète consulter Serge ALLARD et Christine GAGNON, « Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, vol. 180, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, p. 33.

D'abord, on sait qu'au moment de la vente, le vendeur et l'acheteur doivent fixer entre eux une date de répartition des charges communes et des autres charges relatives à la propriété. La date de répartition correspond habituellement à la date du transfert de propriété ou à la date d'occupation.

Il existe une vieille controverse relativement aux répartitions de la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve<sup>102</sup>. On sait que depuis 1994, la constitution d'un fonds de prévoyance est obligatoire<sup>103</sup>. L'article 1071 C.c.Q. prévoit que ce fonds est la propriété du syndicat. Un copropriétaire ne peut donc demander au syndicat de lui rembourser sa part dans le fonds de prévoyance lorsqu'il dispose de sa fraction.

Mais cette disposition ne règle pas la question des répartitions entre le vendeur et l'acquéreur et il n'est pas souhaitable que cette question soit réglée par la loi<sup>104</sup>. Elle relève entièrement des parties au contrat. Les contractants ont la liberté de faire des répartitions du fonds de réserve ou de ne pas en faire.

Il n'est pas d'usage de faire des répartitions relativement aux fonds de prévoyance<sup>105</sup>. Nous sommes d'avis qu'il ne devrait pas y avoir répartitions de la quote-part du vendeur dans ces fonds à moins d'une stipulation contraire très claire entre les parties dans le contrat préliminaire. L'acheteur acquiert l'immeuble et, à titre accessoire, le statut de membre du syndicat avec tous les droits qui en découlent, dont celui de bénéficiaire indirectement et ultérieurement des sommes accumulées dans le patrimoine du syndicat.

---

102. *De Melo c. Audet*, [1990] R.D.I. 560 (C.Q., Petites créances), commenté par Roger COMTOIS, « L'acquéreur d'une copropriété n'est pas tenu de rembourser les contributions du vendeur au fonds de réserve », (1990) 93 *R. du N.* 93. Voir aussi Bernard J. LANDRY, « La vente d'un appartement dans un immeuble qui a fait l'objet d'une déclaration de copropriété », *R.D. - Vente*, Document 3, n° 64, 12; Roger COMTOIS, « Le vendeur d'une copropriété peut-il exiger que l'acquéreur lui rembourse ses contributions au fonds de réserve ? », (1986) 89 *R. du N.* 238.

103. Art. 1071-1072 C.c.Q. À ce sujet, consulter Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n°s 424 et s., p. 316 et s.

104. Serge ALLARD, *La copropriété divise*, *R.D./N.S.*, « Biens », Doctrine, Document 2, n° 349, p. 73.

105. Le formulaire d'offre d'achat généralement utilisé comporte une stipulation à l'effet que les parties ne font pas de répartitions relativement au fonds de prévoyance (A.C.A.I.Q.).

Les répartitions constituent une entente privée entre le vendeur et l'acquéreur et elles ne sont pas opposables au syndicat. Il reste donc à déterminer à partir de quel moment l'acheteur devient responsable de l'acquittement des charges communes envers le syndicat.

En application des règles ordinaires de la publicité, la vente n'est opposable aux tiers qu'à compter de sa publication<sup>106</sup>. L'acheteur est donc tenu envers le syndicat à compter du moment où son titre est publié ou lorsqu'il est porté à la connaissance du syndicat<sup>107</sup>.

L'acquéreur devient débiteur du syndicat pour les cotisations qui deviennent liquides et exigibles après la publication de son titre<sup>108</sup>. Rappelons que cette règle ne vaut qu'entre les copropriétaires et le syndicat et ne concerne pas la délicate question des répartitions entre le vendeur et l'acquéreur<sup>109</sup>. Le même principe devrait s'appliquer aux cas, beaucoup plus rares, où le syndicat verse des sommes aux copropriétaires<sup>110</sup>.

---

106. Art. 2941 C.c.Q.

107. Le notaire instrumentant avise habituellement le syndicat suite à la vente ou à la mutation immobilière mais cet avis se donne, en pratique, après la publication de la vente.

108. *Desjardins-Patry c. Drouin*, B.E. 2001BE-195 (C.Q., Petites créances); *Côté c. Doré-Gagnon*, B.E. 98BE-762 (C.Q., Petites créances); Serge ALLARD et Christine GAGNON, « Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, vol. 180, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, p. 33, 76-82; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n° 350, p. 261-263. La déclaration de copropriété contient d'ailleurs généralement une stipulation à cet effet. Christine GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, R.D./N.S., « Biens », Formulaire, Document 1.1, art. 64, p. 28.

109. *Côté c. Doré-Gagnon*, B.E. 98BE-762 (C.Q., Petites créances). Le tribunal a condamné le vendeur à rembourser à l'acquéreur une cotisation spéciale décidée avant la vente relativement à des travaux de réparation des parties communes. On peut y lire : « Bien que les requérants en aient été légalement tenus au paiement vis-à-vis le syndicat, ils ne conservent pas moins, dans les circonstances, un recours contre le vendeur. »

110. *Syndicat des copropriétaires de The Meadows Condominium c. Blair*, [1994] R.D.I. 627 (C.S.). Dans cette affaire, le vendeur avait versé une cotisation spéciale pour permettre au syndicat de faire des réparations à l'immeuble. Le syndicat a ensuite été remboursé et a décidé de remettre aux copropriétaires un certain montant. La Cour supérieure a décidé que l'acquéreur pouvait percevoir le remboursement puisque le vendeur n'avait plus aucun droit dans le fonds de réserve.

Il arrive enfin qu'au moment du transfert de propriété, le vendeur ait des arrérages qui sont dus au syndicat. Il faut alors déterminer si l'acquéreur peut en être tenu responsable.

La contribution aux charges communes a toujours été reconvenue comme une obligation personnelle<sup>111</sup>. Afin d'atténuer certains désavantages de cette qualification, la déclaration de copropriété contient généralement une clause de solidarité entre l'acheteur et le vendeur relativement aux arrérages<sup>112</sup>.

En 1994, le législateur a adopté l'article 1069 qui se lisait alors comme suit :

Celui qui achète une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues par le propriétaire vendeur; il ne peut être tenu au paiement de ces charges s'il n'a pas obtenu l'état dans les dix jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.

En vertu de cette version de l'article 1069 C.c.Q, l'acheteur d'une fraction pouvait se soustraire à la clause de solidarité en demandant un état des charges communes dues par le disposant. Le syndicat perdait tout droit de réclamer du nouveau copropriétaire les montants échus avant l'aliénation s'il ne fournissait pas l'état dans le délai prévu, à moins que l'acheteur ait eu connaissance de l'existence des arrérages<sup>113</sup>.

Le 13 juin 2002, l'article 1069 a été remplacé par le suivant :

Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copro-

---

111. *Peluzo c. Crédit industriel Desjardins Inc.*, [1996] R.D.I. 495 (C.A.); *Peluzo c. Crédit industriel Desjardins Inc.*, [1993] R.D.I. 95 (C.S.); *Lavigne c. Fitzwilliam*, [1986] R.D.I. 808 (C.P.); Roger COMTOIS, *Le droit de la copropriété des immeubles en droit québécois*, R.D./N.S., « Biens », Doctrine, Document 2, n° 112, 46.

112. Christine GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, R.D./N.S., « Biens », Formulaire, Document 1.1, clauses 64-66, p. 28. Un acheteur d'une fraction pour laquelle des arrérages étaient dus a été exonéré du paiement de ceux-ci alors que la déclaration de copropriété ne contenait pas de clause de solidarité : *Syndicat des copropriétaires du bois St-Vincent c. Barrière*, B.E. 2002BE-349 (C.Q., Petites créances).

113. *Syndicat des copropriétaires Le St-Patrick Secteur 4 c. 91196 Canada inc.*, B.E. 2002BE-544 (C.Q., C. civ.).

priété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les quinze jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.<sup>114</sup>

La nouvelle disposition définit clairement la responsabilité de l'acheteur quant aux arrérages de charges communes, à certaines conditions. Elle favorise évidemment le syndicat au détriment de l'acheteur. Nous croyons que les clauses de solidarité entre l'acheteur et le vendeur sont toujours pertinentes dans les déclarations de copropriété puisqu'elles précisent que le vendeur demeure personnellement lié envers le syndicat.

Le législateur n'a pas précisé ce qu'il advient lorsque l'état que fournit le syndicat s'avère erroné. Nous croyons que, dans le cas où le montant réclamé est trop élevé, le vendeur peut le contester et être remboursé des sommes payées en trop lors de la vente, le cas échéant. Nous sommes également d'avis que dans le cas où le montant figurant à l'état des charges serait inférieur au montant de la créance, le syndicat devrait être lié envers l'acheteur, ce qui ne l'empêcherait pas toutefois de réclamer tout solde additionnel du vendeur.

Soulignons aussi que le nouvel article 1069 C.c.Q. oblige le syndicat à aviser le copropriétaire avant d'envoyer son état au futur acheteur. Comme le défaut pour le syndicat de répondre à l'acheteur dans le délai de quinze jours entraîne des conséquences importantes, nous croyons qu'il suffit que l'avis au copropriétaire soit envoyé avant la réponse à l'acheteur. Nous nous permettons de douter, en pratique, du respect de cette obligation qui est sans doute superflue et qui alourdit inutilement la tâche du syndicat, sans compter qu'elle est susceptible de prolonger le délai dans lequel il répond au futur acheteur.

---

114. *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 2002, c. 19, art. 6.

Heureusement toutefois, le nouvel article 1069 C.c.Q. règle enfin l'épineuse question de la responsabilité du créancier hypothécaire qui devient propriétaire d'une fraction suite à l'exercice de ses droits hypothécaires<sup>115</sup>. On sait que le créancier hypothécaire était souvent exclu de la stipulation de solidarité dans la déclaration de copropriété. Nombreux sont les syndicats qui n'ont pu récupérer des arrérages d'un créancier, forçant ainsi tous les copropriétaires à devenir, en quelque sorte, solidaires du copropriétaire en défaut. Soulignons que le créancier qui perçoit des loyers ou administre la fraction sans être propriétaire de la fraction n'est pas soumis aux dispositions de l'article 1069 C.c.Q.<sup>116</sup>.

La récente modification de l'article 1069 C.c.Q. vise à mettre un terme à ces situations coûteuses et injustes pour le syndicat et les copropriétaires. Nous sommes d'avis que cette disposition est impérative. Si le législateur a spécifiquement indiqué que le créancier hypothécaire est tenu des arrérages de frais communs, ce ne peut être que pour contrer les clauses d'exclusion du créancier à la solidarité. Si ce n'était de ces clauses d'exclusion, la mention du créancier hypothécaire à l'article 1069 C.c.Q. deviendrait inutile et superflue. Pour donner un sens aux mots « [...] y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire », il faut leur permettre d'avoir préséance sur une clause d'exclusion d'un créancier dans la déclaration de copropriété. Nous sommes donc d'avis que les clauses qui soustraient les créanciers hypothécaires à la responsabilité des arrérages de charges communes relatives à une fraction qu'ils acquièrent suite à l'exercice de leur droit sont inopérantes, depuis le 13 juin 2002.

Avec les syndicats et les copropriétaires, nous accueillons cette modification avec satisfaction. Elle nous semble pertinente et équitable. Il nous apparaît plus juste que le créancier hypothécaire assume cette responsabilité puisqu'il a eu le bénéfice, contraire-

---

115. Voir par exemple *Peluzo c. Crédit industriel Desjardins Inc.*, [1996] R.D.I. 495, 498-499 (C.A.); *Syndicat des copropriétaires Château Corot c. Banque Royale du Canada*, [1999] R.D.I. 508, 512 (C.Q., Petites créances); *Syndicat des copropriétaires du « Centenaire 1 » c. Groupe Canam-Manac inc.*, [1999] R.D.I. 147 (C.Q.); Christine GAGNON, « Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble », (2000) 1 *C.P. du N.* 79, 90-92.

116. *Syndicat des copropriétaires des 104, 120, 126 et 136 rue Léonard c. Banque Laurentienne du Canada*, J.E. 99-854 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires du « Centenaire 1 » c. Groupe Canam-Manac inc.*, [1999] R.D.I. 147 (C.Q., C. civ.).

ment aux copropriétaires, d'évaluer le risque avant de l'assumer, sans compter qu'il a l'avantage de percevoir des intérêts sur les sommes prêtées en contrepartie du risque qu'il assume.

### 3. LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DIVISE

L'une des principales innovations du *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise consiste en la reconnaissance de la personnalité juridique de la collectivité des copropriétaires : le syndicat de copropriétaires<sup>117</sup>. La personnalité juridique du syndicat lui permet notamment d'avoir un nom, un domicile. Cette personnalité lui confère le droit d'exercer ses droits civils, donc contracter<sup>118</sup> et agir en justice en son propre nom. Le syndicat a désormais un patrimoine, habituellement mobilier mais parfois aussi immobilier<sup>119</sup>. La personnalité juridique du syndicat lui permet enfin de bénéficier d'un régime supplétif relativement complet instauré par le législateur au *Code civil du Québec*<sup>120</sup>.

De plus, le syndicat, personne morale de droit privé, est assujéti aux dispositions de la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*<sup>121</sup>. Nous croyons que ce changement est positif, bien que l'obligation de s'immatriculer puisse paraître un peu lourde aux plus petites copropriétés. Il s'agit en fait d'une simple procédure annuelle, très peu coûteuse, et qui permet aux tiers, dont le notaire qui prépare un dossier de vente d'une fraction de copropriété, d'identifier et de localiser facilement les administrateurs du syndicat<sup>122</sup>. L'expérience démontre que, de façon générale, le système de publicité légale est plus approprié que l'ancienne publication d'un avis de

117. Art. 1039 C.c.Q. Consulter Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 293 et s.

118. Art. 1059 C.c.Q.

119. Art. 301 et s. Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, nos 387 et s., p. 293 et s.

120. Art. 334 et s. C.c.Q.

121. L.R.Q., c. P-45.

122. On sait que le notaire doit communiquer avec les administrateurs avant la transaction immobilière et après. Art. 1069 C.c.Q. Voir Serge ALLARD et Christine GAGNON, « Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, vol. 180, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, p. 33, 62-63. L'importance de cette communication est particulièrement bien illustrée dans l'affaire *Mayers c. Simak*, B.E. 99BE-1211 (C.Q., C. civ.).

nomination et que l'obligation d'immatriculation est habituellement bien respectée par les syndicats. La consultation des registres de l'Inspecteur général des institutions financières est facile et gratuite.

Comme toute personne morale, le syndicat est composé de deux organes : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. L'acte constitutif de copropriété précise les pouvoirs et devoirs respectifs de chacun de ces organes<sup>123</sup>. Toutefois, les devoirs généraux et responsabilités des administrateurs sont prévus par la loi qui précise notamment leur statut de mandataires du syndicat<sup>124</sup>. Quant à l'assemblée des copropriétaires, le *Code civil du Québec* a également apporté des précisions, en instaurant un cadre strict pour la tenue des assemblées et l'adoption des décisions<sup>125</sup>.

Les règles juridiques gouvernant le syndicat de copropriété, pourraient, à elles seules faire l'objet d'une longue étude. Nous ne pouvons évidemment pas réaliser une telle étude dans le cadre du présent texte.

Il est important de mentionner cependant que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun<sup>126</sup>.

Parmi ces devoirs, l'un a particulièrement retenu l'attention des auteurs et des tribunaux aux cours des dernières années : le devoir de conservation de l'immeuble et d'entretien des parties communes. Il s'agit d'un devoir qui sera appelé à prendre une place de plus en plus importante en pratique puisque les premières copropriétés au Québec ont été établies au début des années 1970.

---

123. Art. 1053 C.c.Q.

124. Art. 321 et s. C.c.Q.

125. Art. 1087 et s. C.c.Q. Ainsi, le législateur a encadré de façon impérative la prise de décisions au sein de la copropriété. Il a instauré un régime obligatoire qui détermine le nombre de voix requis pour adopter les décisions, il a prévu des réductions de voix à l'égard de certains copropriétaires qui pourraient être trop influents à l'assemblée, etc. L'article 1101 C.c.Q. rend impératives toutes ces dispositions qui précisent le nombre de voix requises et qui réduisent le nombre de vote de ces copropriétaires.

126. Art. 1039 C.c.Q.



Soulignons d'abord que le texte de l'article 1039 C.c.Q. ne limite qu'en apparence la compétence du syndicat aux actes conservatoires puisque l'article 1097 C.c.Q. permet à l'assemblée des copropriétaires de transformer et d'améliorer l'immeuble<sup>127</sup>.

Le nouveau Code, comme l'ancien, sanctionne expressément le défaut d'entretien des parties communes. L'article 1077 C.c.Q., qui oblige le syndicat à faire les travaux d'entretien et de réparations conservatoires<sup>128</sup>, tient le syndicat responsable de tout dommage causé aux tiers ou aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes, sujet à des recours récursoires, le cas échéant<sup>129</sup>. L'article 1077 C.c.Q. s'applique aux parties communes à usage restreint<sup>130</sup>. Il semble que les copropriétaires puissent obtenir une injonction pour forcer le syndicat à s'acquitter de ses obligations d'entretien et de conservation<sup>131</sup>. Ils peuvent également procéder eux-mêmes aux réparations et obtenir un remboursement des coûts engendrés par ces réparations après avoir avisé le syndicat de leur intention, à moins d'une situation urgente<sup>132</sup>.

---

127. Art. 1097 C.c.Q.

128. *Syndicat des copropriétaires du Mont St-Louis c. Bergeron*, [1994] R.D.I. 663 (C.S.).

129. Cette responsabilité est assumée par le syndicat et non par les administrateurs eux-mêmes, à moins que les administrateurs aient posé des gestes illégaux les rendant personnellement responsables. *Dubé-Pierre-Pierre c. Copropriété Port de Plaisance*, [1996] R.D.I. 635 (C.Q., Petites créances).

130. Art. 1039, 1043, al. 2 C.c.Q.; *Jourdain c. Latouche*, [1996] R.D.I. 626 (C.Q., Petites créances); Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n° 407, p. 305; Yves JOLI-CŒUR, « Les obligations du syndicat quant à la conservation de l'immeuble et les recours inhérents à de telles obligations », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 1, 5. *Supra*, section 1.3.

131. *Cayer c. Syndicat de la copropriété 6145, rue de la Griotte*, Québec, B.E. 2001BE-562 (C.S.); Yves JOLI-CŒUR, « Les obligations du syndicat quant à la conservation de l'immeuble et les recours inhérents à de telles obligations », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 1, 11-12.

132. *Papadakis c. Syndicat du Le neufchatel*, B.E. 97BE-693 (C.Q., Petites créances); *Chapdelaine c. Syndicat du condominium Le Penfield*, [2000] R.L. 315 (C.Q.); *Gauthier c. Condominiums du Saguenay, phase 1*, [2001] R.D.I. 172 (C.Q., Petites créances); *Éthier c. Syndicat de la copropriété 2240 à 2254 rue Devernay*, B.E. 2001BE-1008 (C.Q., Petites créances); *Pharand c. Syndicat des copropriétaires Les Cours Galland*, B.E. 2002BE-445 (C.Q., Petites créances).

Quant au devoir plus général de conservation, il n'est pas limité aux parties communes, mais porte sur tout « l'immeuble ». Ainsi le syndicat peut décider, sans le consentement personnel des copropriétaires, de travaux affectant même les parties privatives lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation de l'immeuble ou urgents<sup>133</sup>.

L'article 1077 C.c.Q. tient le syndicat responsable même en l'absence de toute faute de sa part. La seule présence d'un tel vice est suffisante pour engager sa responsabilité, ce qui est en soi exceptionnel puisque le syndicat n'est pas le propriétaire de l'immeuble. L'action intentée contre le syndicat est évidemment une action en dommages-intérêts et non pas en annulation de la vente ou en diminution du prix parce que le syndicat n'est pas le vendeur. Cette responsabilité se justifie toutefois car elle s'inscrit dans l'objet de conservation de l'immeuble du syndicat.

Dans le cas des vices de conception ou de construction, la responsabilité du syndicat s'avère généralement provisoire. En effet, l'article 1081 C.c.Q. reconnaît explicitement l'intérêt du syndicat pour intenter toutes les actions fondées sur « un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol ». De droit nouveau, cette disposition complète l'article 1077 C.c.Q.

Lorsque le vice concerne exclusivement les parties communes, le syndicat n'a besoin d'aucune autorisation pour agir sous l'article 1081 C.c.Q. Dans les cas où le vice touche également les parties privatives, il doit obtenir le consentement des copropriétaires des parties affectées. L'article 1081 C.c.Q. devrait permettre au syndicat d'exercer tous les recours personnels des copropriétaires en leur nom, y compris l'action en réduction de prix, en annulation, en dommages-intérêts, etc.<sup>134</sup>.

Le texte de l'article 1081 C.c.Q. ne permet pas cependant au syndicat d'outrepasser son objet. Les actions qu'il intente contre le

---

133. Art. 1066 C.c.Q.; *Syndicat des copropriétaires du Mont St-Louis c. Bergeron*, [1994] R.D.I. 663 (C.S.). Dans cette affaire il fallait, pour sauvegarder l'immeuble, démolir et reconstruire les parties privatives du rez-de-chaussée. *Supra*, section 1.3.

134. Art. 1590 et s., art. 1726-1730, 1739 C.c.Q. Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Le 795 Gingras c. Fologex Ltée*, l'action en diminution du prix a été intentée par le syndicat et par les copropriétaires.

vendeur ou le constructeur doivent avoir un caractère collectif. Le syndicat peut donc agir contre le constructeur pour vices de construction et contre le vendeur pour défauts cachés, selon la nature des contrats qu'ont signés les acquéreurs. Le Code civil prévoit même que le délai raisonnable dont dispose le syndicat ou le copropriétaire pour dénoncer le vice au vendeur, ne commence à courir que lorsque le promoteur perd le contrôle du syndicat.

Quant aux autres recours de nature collective et liés au droit de propriété de l'immeuble qui ne sont pas visés par l'article 1081 C.c.Q., le syndicat a désormais le pouvoir de les intenter puisqu'il a pour objet « la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété »<sup>135</sup>.

Le législateur a donc créé une fiction par laquelle le syndicat, qui ne détient aucun droit réel dans l'immeuble, est habilité à défendre le droit de propriété dans celui-ci dès que le litige présente un aspect collectif. Le syndicat, a désormais qualité pour agir en justice dans une action pétitoire ou possessoire, une action en bornage, etc. Cette exception au principe de droit commun selon lequel nul ne plaide pour autrui se justifie par le caractère collectif de la copropriété et par la mission du syndicat qui représente et défend cet intérêt collectif.

Depuis 1994, le syndicat a donc des pouvoirs judiciaires beaucoup plus étendus.

#### **4. LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ ET LA DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

La fin de la copropriété n'a pas reçu l'attention qu'elle méritait de la part du législateur de 1994<sup>136</sup>. Il s'agit pourtant d'un sujet complexe qui suscite plusieurs questions tant théoriques que pratiques et dont la réponse demeure incertaine. Par exemple, le *Code civil du Québec* reste muet sur le moment où la copropriété divise prend fin, sur la nature des droits des copropriétaires après la fin de la modalité et sur le sort des hypothèques consenties par les copropriétaires sur leurs fractions, notamment en copropriété verticale. Le Code est aussi totalement silencieux sur la question de la destruction de l'immeuble.

135. Art. 1039 C.c.Q.

136. Art. 1108, 1109 C.c.Q. Ces dispositions sont complétées par celles concernant la liquidation d'une personne morale. Art. 355 et s.

Il est vrai qu'on ne met pas fin à une copropriété divise fréquemment. Nous avons constaté que lorsqu'on y met fin, c'est en général qu'il n'y a qu'un seul copropriétaire et un seul créancier hypothécaire, ce qui simplifie beaucoup la situation juridique. La liquidation du syndicat est alors toute simple, les droits des créanciers demeurent intacts, il n'y a pas de partage à envisager, etc.

Les cas de destruction d'immeuble en copropriété divise sont encore moins fréquents, quoique nous ayons eu l'occasion d'en rencontrer. Nous avons pu constater que les dispositions du *Code civil du Québec* sont tout à fait insuffisantes pour régir adéquatement ces situations, particulièrement en cas de reconstruction de l'immeuble.

Depuis 1994, les auteurs ont amorcé une réflexion sur les questions qui entourent la destruction de l'immeuble et la fin de la copropriété divise<sup>137</sup>. Les tribunaux n'ont pas, à notre connaissance, eu à se prononcer sur le sujet jusqu'à ce jour. C'est sans doute en raison du fait que les cas de destruction d'immeuble et de fin de copropriété divise appartenant à plusieurs copropriétaires sont peu fréquents. Il sera intéressant de surveiller comment le droit relatif à la fin de la copropriété et à la destruction de l'immeuble évoluera dans les prochaines années.

## CONCLUSION

Les juges, les auteurs et les praticiens du droit de la copropriété n'ont pas chômé depuis les dix dernières années. L'adoption du *Code civil du Québec* a suscité beaucoup d'intérêt chez les auteurs. De même, on remarque, depuis le début des années 1990, une augmentation importante du contentieux de la copropriété. Il est vrai que l'augmentation de ce contentieux correspond probablement à une augmentation au moins aussi importante du nombre de copropriétés divisées au Québec.

---

137. Christine GAGNON, *La copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 163 et s.; Christine GAGNON, « Applications contemporaines de la propriété superficielle et questions incidentes », (2002) 1 *C.P. du N.* 25, 49-51; Pierre-Claude LAFOND, *Précis du droit des biens*, Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 644-645; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, nos 418-422, p. 251-252.

Nous avons pu noter que les décisions rendues concernent habituellement les mêmes sujets : respect de la déclaration de copropriété, charges communes et vices d'entretien ou de construction. Plusieurs des décisions rendues émanent de la Cour du Québec, souvent même de la division des Petites créances, ce qui dénote que le système judiciaire est généralement accessible aux copropriétaires.

Nous avons tenté de dégager l'essentiel de l'évolution du droit de la copropriété divise depuis 1994. Nous constatons que cette évolution est généralement positive. Plusieurs questions restent cependant en suspend. On peut souhaiter que le législateur apporte éventuellement certaines corrections et précisions. Il est à prévoir que les tribunaux, auteurs et praticiens continueront d'apporter une contribution importante dans les prochaines années.