

# LA TRIPLE DESTINATION REQUISE DANS LA COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE

François Frenette

Volume 102, numéro 1, mars 2000

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1046157ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1046157ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Frenette, F. (2000). LA TRIPLE DESTINATION REQUISE DANS LA COPROPRIÉTÉ  
DIVISE D'UN IMMEUBLE. *Revue du notariat*, 102(1), 139–149.  
<https://doi.org/10.7202/1046157ar>

# **LA TRIPLE DESTINATION REQUISE DANS LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ D'UN IMMEUBLE**

**François Frenette\***

## **TABLES DES MATIÈRES**

### **INTRODUCTION**

- 1. LES AFFECTATIONS REQUISES AU CHAPITRE  
DE LA DÉCLARATION**
  - 1.1 Affectation des parties communes au service  
des parties privatives en vue de favoriser leur  
exploitation
  - 1.2 Affectation de l'immeuble et des parties  
privatives à des usages favorisant en soi leur  
exploitation
  
- 2. LES CONTRAINTES LIÉES AUX AFFECTATIONS  
ARRÊTÉES À LA DÉCLARATION DE  
COPROPRIÉTÉ**
  - 2.1 Le cadre strict des contraintes liées aux  
affectations
  - 2.2 Le cadre élargi des contraintes sans lien avec  
les affectations

### **CONCLUSION**

---

\* LL.D., notaire, professeur titulaire, Faculté de droit, Université Laval. Le présent texte est une version remaniée et mise à jour d'une conférence prononcée au Congrès annuel du Barreau du Québec au printemps 1998.

## INTRODUCTION

La publication d'une déclaration de copropriété divise a pour but et effet d'assujettir la propriété d'un **immeuble composé d'une pluralité de lots** à un régime de coexistence et d'harmonisation de droits individuels et collectifs garantissant la meilleure exploitation possible de l'ensemble immobilier. Cette coexistence et harmonisation de droits sont obtenues par le biais d'un certain nombre d'**affectations** ainsi que par une forme délicate de **subordination** des droits individuels principaux aux droits collectifs accessoires.

« Affecter un bien, c'est le soumettre à un usage déterminé »<sup>1</sup>, c'est décider du rôle de son emploi pour l'avenir, ce qui implique tout à la fois l'exercice d'une discrimination au plan de l'utilité escomptée et la concrétisation du choix fait par l'assignation du bien à cette utilité. Cette faculté appartient au propriétaire de tout bien et peut être rattachée à l'aspect juridique du *jus utendi*<sup>2</sup>. Elle n'est pas comprise dans les différentes concessions de jouissance personnelle ou réelle que le propriétaire peut consentir à l'égard de son bien. Sauf le cas exceptionnel de l'emphytéote, tous les concessionnaires de jouissance sur le bien d'autrui doivent respecter la destination imprimée au bien par le propriétaire<sup>3</sup>.

La déclaration de copropriété fait appel à la technique de l'affectation d'un bien, c'est-à-dire la destination d'un bien, les deux termes étant synonymes, pour assurer, d'une part, une corrélation entre les droits individuels et collectifs appelés à s'exercer sur l'immeuble, et pour donner, d'autre part, une certaine direction et unité aux parties composantes de l'ensemble immobilier visé.

- 
- 1 Serge GUINCHARD, L'affectation des biens en droit privé français, Paris, L.G.D.J., 1976, p. 13, 14.
  - 2 Christian ATIAS, Droit civil, Les Biens, Paris, Librairies Techniques, 1980, p. 55 et s.; Robert GARRON, Influence de la destination sur le régime juridique des droits, D.S. 1965. 191; François FRENETTE, « Du droit de propriété : certaines de ses dimensions méconnues », (1979) 20 C. de D. 439.
  - 3 François FRENETTE, De l'emphytéose, Montréal, Wilson & Lafleur SOREJ, 1983, p. 157.

## 1. LES AFFECTATIONS REQUISES AU CHAPITRE DE LA DÉCLARATION

L'**acte constitutif** de copropriété **doit**, selon l'article 1053 al. 1 C.c.Q., relatif au contenu de la déclaration, **définir la destination** de l'immeuble, celle des parties privatives et, enfin, celle des parties communes. Celle afférente aux parties communes se démarque des deux autres et revêt plus d'importance, toute proportion gardée. Considérons-la donc en premier lieu.

### 1.1 Affectation des parties communes au service des parties privatives en vue de favoriser leur exploitation

Les parties communes font l'objet d'une propriété collective<sup>4</sup>. De cela, il suit tout naturellement que l'usage et la jouissance de telles parties sont communes aux copropriétaires<sup>5</sup>. Il suit tout aussi naturellement que le caractère commun de l'usage et de la jouissance ne peut constituer et équivaloir à la destination des parties communes<sup>6</sup>. Considérant par ailleurs la nature des parties communes au regard des exemples fournis par l'article 1044 C.c.Q. et prenant en compte notre propre expérience de praticien dans de nombreux projets du genre à Montréal, il nous apparaît que la destination on ne peut plus normale des parties communes est de servir d'accessoires indispensables à toutes et chacune des parties privatives pour faciliter et favoriser leur exploitation, leur développement. Telle est la fin à laquelle elles ont été affectées. En assumant ce rôle, elles assurent la viabilité de l'ensemble immobilier.

Les différentes composantes des parties communes concourent toutes à leur façon à la réalisation de la destination des parties communes. Dans la mesure où ces différentes composantes font l'objet d'un usage conforme à leur fonction naturelle, nous ne croyons pas à l'idée et encore moins à la

4 Art. 1043 C.c.Q.

5 Arts 947, 1016 C.c.Q.

6 *Contra* : Serge BINETTE, « La notion de destination et le régime de l'article 442 f du Code civil en matière de copropriété divise », (1990) 2 C.P. du N. 67, p. 81-82.

nécessité de destination(s) particulière(s), par exemple, pour la piscine, la salle de réception, les ascenseurs, les corridors, un espace vert, etc.<sup>7</sup>. Leur identification à la déclaration présente certes un intérêt parce que certaines dispositions du règlement peuvent y être spécifiquement consacrées<sup>8</sup> et parce que le contrôle par le biais de l'article 1097 C.c.Q. sera facilité d'autant. Espérer ou vouloir davantage, c'est, pensons-nous, confondre fonction et affectation ou, dit autrement, aménagement et affectation. Toute tentative d'assigner une destination particulière à l'une ou l'autre composante des parties communes ne leur assure pas, au demeurant, la protection du **vote qualifié de l'article 1098 C.c.Q., intéressé, en ses alinéas 1 et 2, par la destination de l'immeuble et non par celle des parties communes.**

Il n'est pas possible non plus, à notre avis, d'invoquer la distinction entre parties communes à usage général et parties communes à usage restreint, distinction reconnue par l'article 1043 al. 2 C.c.Q., pour fonder l'existence d'une double affectation des parties communes dans nombre de copropriétés divisées au Québec. **Cette distinction**, également connue en matière de copropriété par indivision<sup>9</sup>, **a trait à la répartition de l'usage** des parties communes entre les copropriétaires **et non à l'établissement de destinations distinctes** en fonction du nombre des usagers. Que les parties communes soient à usage général ou restreint, elles continuent de servir d'accessoires indispensables aux parties privatives en vue de leur exploitation.

## **1.2 Affectation de l'immeuble et des parties privatives à des usages favorisant en soi leur exploitation**

Des doutes ont été exprimés quant à la différence pouvant séparer la destination des parties privatives de la destination de l'immeuble, cette dernière étant et devant être forcément déterminée par celle des parties privatives<sup>10</sup>. Il est difficile cependant d'accorder quelque crédit à de tels doutes en

7 *Contra* : Serge ALLARD, La copropriété, Montréal, Chambre des notaires du Québec, Collection pédagogique, 1996, no 54, 55, p. 16.

8 Art. 1054 C.c.Q.

9 Arts 1016-1017 C.c.Q.

10 Roger COMTOIS, « Le droit de la copropriété des immeubles en droit québécois », *R.D. - Biens - Doctrine - Document 2*, paragr. 79, p. 38.

présence de textes de loi aussi explicites que ceux du Code civil. D'une part, la distinction établie au premier alinéa de l'article 1053 C.c.Q. est reprise au deuxième alinéa au sujet de « toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses **parties privatives** ou **communes** » pouvant être stipulée à l'acte constitutif. D'autre part, les articles 1041 et 1102 C.c.Q., traitant spécifiquement de la destination d'une partie privative, s'opposent aux articles 1056, 1063 et 1098 C.c.Q. référant, quant à eux, à la destination de l'immeuble. Il appert, d'après ces textes, que **la différence entre la destination de l'immeuble et la destination des parties privatives est de la nature de celle qui existe entre le genre et l'espèce**. Pareille différence est indéniable, mais n'exclut évidemment pas le fait d'une relation entre l'une et l'autre destination. Ainsi, l'immeuble affecté dans son ensemble à l'occupation résidentielle et à des activités de commerce comptera des parties privatives réservées à l'habitation avec précision quant à l'espèce (habitation bourgeoise, habitation sociale, habitation de villégiature) et des parties privatives réservées au commerce avec précision afférente quant à l'entreprise (services professionnels, services financiers, boutiques de tout genre ou non).

Par delà la question ci-dessus abordée, il semble que la notion même de destination de l'immeuble pose problème en droit positif québécois. Cet élément clef de la copropriété divise d'un immeuble n'ayant pas été défini par le législateur, l'autorité de la doctrine française a depuis longtemps été estimée à haut prix en raison, d'une part, de l'antériorité et de la similarité de la législation de la France en la matière et, d'autre part, du sérieux apparent des auteurs. Le discours de tous ces jurisconsultes prend appui sur la définition donnée pendant les travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965 à l'effet que la destination de l'immeuble est :

[l]ensemble des conditions au vu desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu des divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que la situation sociale de ses occupants<sup>11</sup>.

11 Rapport de M. Zimmermann à l'Assemblée nationale, cité par Serge GUINCHARD, *L'affectation des biens en droit privé français*, Paris, L.G.D.J., 1976, p.89.

À partir de là, il est généralement admis et professé que la destination de l'immeuble est déterminée par des éléments objectifs (caractéristiques et situation de l'immeuble, niveau social des copropriétaires) et subjectifs (information contenue aux « documents contractuels »)<sup>12</sup>. La littérature juridique québécoise<sup>13</sup> se berce dans le bien-fondé de cette appréciation faite outre-mer. Toute déférence due, nous pensons qu'il y a méprise en l'espèce.

Il faut dire d'abord que le législateur exige, à l'article 1053 al. 1 C.c.Q., que l'acte constitutif de la déclaration de copropriété définisse, notamment, la destination de l'immeuble. Cette définition, **obligatoirement faite par le déclarant**, ne peut donc être fixée ou résulter des considérations, forcément variables et *ex post facto*<sup>14</sup>, ayant incité à l'acquisition

- 12 À titre d'exemple, voir : Serge GUINCHARD, *L'affectation des biens en droit privé français*, Paris, L.G.D.J., 1976, p. 88-92; Christian ATIAS, *Droit civil - Les Biens*, Paris, Librairies techniques, 1980, p. 247-253; Alex WEILL, François TERRE, Philippe SIMLER, *Droit civil - Les Biens*, Paris, Dalloz, 1977, p. 219-220.
- 13 Pierre BEAUDOIN et Benoît MORIN, « La copropriété des immeubles au Québec », (1970) 30 *R. du B.* 4, p. 15, 16. (Ces auteurs ont cependant et par ailleurs le mérite de signaler qu'en France, contrairement au Québec, « la destination de l'immeuble dans son ensemble n'est pas obligatoirement déterminée par le règlement de copropriété ».); Rodolphe LEGAULT, « La déclaration de copropriété », [1970] C.P. du N. 7, p. 8-10; Francine VALLÉE-OUELLET, « Les droits et obligations des copropriétaires », (1978) 24 *McGill L.J.* 196, p. 214-217; Serge ALLARD, *La copropriété*, Montréal, Chambre des notaires du Québec, Collection pédagogique, 1996, no 53, 54, p. 16; Serge BINETTE, « La notion de destination et le régime de l'article 442 f du Code civil en matière de copropriété divise », (1990) 2 C.P. du N. 67, 77, 78.; Christine GAGNON, *Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble*, (2000) 1 C.P. du N. 79, p. 98-99; Krebs et al. c. Paquin et al., [1986] R.D.I. 537, p. 541-542 (C.S.); Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner et al., [1987] R.D.I. 53, p. 60 (C.S.); Bergeron c. Martin et al., [1997] R.D.I. 241, p. 246-247 (C.S.); Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlatin, [1996] R. J.Q. 1019, p. 1027-1029 (C.S.); Syndicat des copropriétaires Les Immeubles les cascades St-Laurent c. Zrihen, [1999] R.D.I. 43, p. 46 (C.S.)
- 14 Lorsqu'il y a offre d'achat d'une fraction avant la publication de la déclaration, le futur acquéreur a certes droit à une copie du projet de la déclaration ou à un sommaire de celui-ci (art. 1038 C.c.Q.), mais il ne participe alors en aucune façon à l'établissement de la destination de l'immeuble, laquelle est déjà arrêtée. Tous ceux qui acquièrent une fraction après la publication de la déclaration doivent par ailleurs et forcément accepter la destination déjà imprimée à l'immeuble.

des fractions. Il faut également préciser que des **brèves d'information disséminées par ci par là** à la déclaration et permettant possiblement à un aviseur légal ou au tribunal de déduire l'affectation de l'immeuble **ne constituent pas une définition au chapitre de l'acte constitutif de copropriété**. De l'habillement d'une personne, on peut sans doute déduire son sexe, mais l'habillement n'est pas une définition du sexe de cette personne. À preuve, il pourrait s'agir d'un travesti. Enfin, il faut reconnaître que **le texte même de l'article 1056 C.c.Q. évite on ne peut plus clairement de confondre la destination de l'immeuble avec ses caractères ou sa situation**. Il est dès lors temps, pensons-nous, d'ajuster certaines idées reçues en la matière en fonction du bon sens que nos articles de loi permettent<sup>15</sup>. Cela signifie de revenir à l'idée de base d'une affectation de bien au sens où nous l'avons envisagée et précisée au début du présent chapitre, à savoir : son assujettissement à un usage déterminé.

## 2. LES CONTRAINTES LIÉES AUX AFFECTATIONS ARRÊTÉES À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Soumettre un bien à un usage déterminé a pour résultat de le réserver à cet usage et d'exclure, ce faisant, la possibilité d'en tirer d'autres utilités. L'affectation est donc mère de contraintes. Tentons de mesurer le champ de cette contrainte en regard de la triple affectation réalisée par la déclaration de copropriété. L'exercice permettra de relever l'existence de contraintes connexes autorisées en loi, connexes mais différentes.

### 2.1 Le cadre strict des contraintes liées aux affectations

L'affectation des parties communes au service des parties privatives à titre d'accessoires indispensables entraîne l'établissement d'un lien indissoluble entre les deux éléments de l'ensemble immobilier. La « fraction » traduit l'étroitesse de ce lien pour le législateur. Ainsi est-il impossible de disposer des parties privatives sans aliéner en même temps la quote-part de droit afférente dans les parties communes<sup>16</sup>. L'inverse

15 Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1999, p. 586-589.

16 Art. 1047 C.c.Q.

n'est pas vrai pour autant en dépit du texte de l'article 1048 C.c.Q. En effet, le propriétaire d'une partie privative ne peut sans doute pas disposer de sa quote-part de droit dans les parties communes en conservant malgré tout sa partie privative, mais cela ne signifie pas que les parties communes ne peuvent faire l'objet d'une aliénation à titre principal. L'article 1098, 2<sup>o</sup> C.c.Q. envisage précisément la chose pour partie en qualifiant le vote alors requis. L'aliénation de toutes les parties communes sonnerait cependant le glas de la copropriété divise. Mentionnons, enfin, que la destination imprimée aux parties communes prive les propriétaires du droit de provoquer le partage<sup>17</sup>. Il en est toujours ainsi quand il y a affectation à un but durable d'un bien tenu en copropriété<sup>18</sup>.

L'affectation de l'immeuble et des parties privatives à un ou plusieurs usages déterminés prive *ipso facto* les copropriétaires de la faculté de tirer de l'immeuble et des parties privatives tous les autres avantages que ces biens étaient susceptibles de procurer à l'usage. L'exclusion incidente de ces autres utilités constitue une limite importante aux droits des copropriétaires, limite d'importance variable néanmoins suivant la précision du libellé de l'affectation et plus particulièrement du libellé de l'affectation des parties privatives. Plus le verbe sera flou, plus le degré de contrainte sur l'exercice des droits d'un copropriétaire sera difficile à évaluer. C'est dire que souvent la mesure de la contrainte soulève d'abord un problème d'interprétation des termes mêmes de la déclaration de copropriété. Par-delà cette question d'interprétation de la disposition définissant la destination de l'immeuble et des parties privatives, il semble que ce soit plutôt la question de la contradiction possible entre ces deux destinations ainsi que la portée des clauses restrictives se rapportant à ces affectations qui aient retenu l'attention<sup>19</sup>.

L'article 1056 C.c.Q. sanctionne les restrictions aux droits des copropriétaires qui sont fondées, notamment, sur la destination de l'immeuble. Celles fondées sur la destination

17 Art. 1048 C.c.Q.

18 Art. 1030 C.c.Q.

19 Serge GUINCHARD, *L'affectation des biens en droit privé français*, Paris, L.G.D.J., 1976, p. 92-94; Francine VALLÉE-OUELLET, « Les droits et obligations des copropriétaires », (1978) 24 *McGill L.J.* 196, p. 217-221.

des parties privatives n'auraient-elles donc aucune autorité? En fait, ces dernières restrictions seront sans valeur seulement si elles ne s'inscrivent pas en même temps dans l'orbe de l'affectation de l'immeuble. Ainsi, un immeuble affecté à l'habitation ne peut contenir une restriction concernant l'exercice d'une profession libérale dans une partie privative réservée à l'habitation. La validité d'une telle restriction aurait exigé une destination de l'immeuble réservé **exclusivement** à l'habitation résidentielle. Par ailleurs, l'interdiction d'exercer une profession libérale dans les parties privatives d'un immeuble affecté au commerce de détail serait parfaitement acceptable.

La jurisprudence portant spécifiquement sur l'article 1056 C.c.Q., autrefois 441o C.c.B.-C., comporte deux volets, l'un consacré aux dispositions de la déclaration qui sont ou non compatibles avec la destination de l'immeuble, l'autre portant sur la sanction de comportements allant à l'encontre de la destination de l'immeuble. Ces deux séries d'arrêts indiquent que la destination impose, en matière de copropriété divise, une limite à l'exercice de la propriété, mais assure également une forme de protection certaine.

Dans l'affaire *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium le Champlain*<sup>20</sup>, le tribunal a estimé qu'il n'y avait aucun lien entre la prohibition d'animaux domestiques et la destination résidentielle d'un immeuble. Il fût par ailleurs décider dans l'affaire *Landreville et al. c. Péloquin-Braley*<sup>21</sup> que la stipulation de la déclaration de copropriété, forçant le copropriétaire ayant vendu son unité d'habitation et l'unité de garage y rattachée à transférer aux administrateurs toute unité additionnelle de garage dans un certain délai, était « justifiée par la destination et le caractère » d'un immeuble à vocation résidentielle où les unités d'habitation et de garage avaient été juridiquement liées. L'arrêt *Talbot c. Guay et al.*<sup>22</sup> va plus loin et reconnaît la validité d'une prescription de la déclaration à l'encontre de toute construction, plantation ou installation susceptible de gêner la vue du copropriétaire sur

20 *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium le Champlain*, [1996] R.D.I. 261, (C.S.).

21 *Landreville et al. c. Péloquin-Braley*, [1994] R.D.I. 122 (C.S.).

22 *Talbot c. Guay et al.*, [1992] R.D.I. 656 (C.A.).

le fleuve et ce, au motif que cette large perspective visuelle sur le fleuve est « une caractéristique et un aspect de la destination et de la situation de l'ensemble immobilier ». Enfin, l'arrêt *Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner et al.*<sup>23</sup> considère comme invalide la disposition d'**exception** de la déclaration autorisant l'opération commerciale d'un stationnement dans un condominium résidentiel luxueux avec stationnement intérieur, piscine, salle d'exercice, etc., parce qu'incompatible avec la destination de l'immeuble.

L'immeuble destiné **exclusivement** à l'usage d'habitation résidentielle permet de faire cesser l'exploitation d'un service de garderie<sup>24</sup>, d'un atelier de couture<sup>25</sup>, de même que l'exercice d'une profession, même dans un espace très réduit des parties privatives<sup>26</sup>. L'arrêt *Leduc-St-Pierre c. Thériault*<sup>27</sup>, intéressant à bien des égards mais manquant peut-être un peu de rigueur, ne permet pas de tirer des conclusions très claires concernant l'infraction aux règles prohibant les cordes à linge, la présence d'animaux, etc.

## 2.2 Le cadre élargi des contraintes sans lien avec les affectations

Les caractères et la situation de l'immeuble peuvent, tout aussi bien que la destination, servir de justification à une ou plusieurs restrictions aux droits des copropriétaires<sup>28</sup>. Une restriction fréquente a trait aux modifications susceptibles de rompre l'harmonie architecturale de l'immeuble ou de porter atteinte à l'uniformité des façades<sup>29</sup>. Il semble même y avoir une certaine confusion et assimilation entre ces trois facteurs limitatifs ainsi que le laissent entrevoir les arrêts *Landreville* et *Talbot* précités. Ce fait est préjudiciable en soi parce qu'il empêche de bien fonder les restrictions autorisées en loi.

23 *Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner et al.*, [1987] R.D.I. 53(C.S.).

24 *Bergeron c. Martin et al.*, [1997] R.D.I. 241 (C.S.).

25 *Fournier c. Lesiège*, [1986] R.D.I. 789 (C.S.).

26 *Krebs et al. c. Paquin et al.*, [1986] R.D.I. 537 (C.S.).

27 *Leduc-St-Pierre c. Thériault*, [1997] R.D.I. 542 (C.S.).

28 Art. 1056 C.c.Q.

29 *Syndicat Northcrest c. Amselem et al.*, [1998] R.D.I. 489, (C.S.); *Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium c. Ouellette*, [1998] R.D.I. 667, (C.S.); *Syndicat des copropriétaires Les immeubles les cascades St-Laurent c. Zrthen*, [1999] R.D.I. 43 (C.S.).

Relativement aux parties privatives, chaque propriétaire est, sous réserve des particularités de la déclaration de copropriété et notamment de la destination de l'immeuble, dans la même situation que tout autre propriétaire individuel et exclusif aux termes de l'article 947 C.c.Q. À cela, viennent s'ajouter les exigences spécifiques des articles 1049 (article au caractère plus impératif que sous l'ancien code), 1065<sup>30</sup>, 1066<sup>31</sup>, 1073<sup>32</sup> et 1080<sup>33</sup> C.c.Q. L'essentiel des contraintes supplémentaires visées par l'article 1063<sup>34</sup> C.c.Q. a cependant trait à tout ce qui incombe au copropriétaire au titre de la propriété collective sur les parties communes. En effet et à cet égard, **la déclaration de copropriété tient lieu de convention d'indivision entre les copropriétaires**. Le tout est en quelque sorte réglé comme sur du papier à musique et la liberté de manœuvre du copropriétaire aux chapitres de la détermination de sa quote-part, de l'administration et de la prise de décision est pratiquement nulle.

## CONCLUSION

Dans la copropriété divise d'un immeuble, les droits d'un copropriétaire s'acquièrent et s'exercent incontestablement dans un cadre à la fois général et particulier de contraintes, contraintes que ne connaît nullement le propriétaire d'une simple maison d'habitation. L'organisation de l'espace immobilier appelle on ne peut plus naturellement ces restrictions. Il n'est pas dit qu'elles soient mal senties, mal vécues pour autant par les propriétaires, car des avantages certains au plan de l'efficacité et du partage compensent la perte de liberté.

- 
- 30 Obligation de signaler la location de la partie privative au syndicat.  
31 Obligation de supporter une intrusion pour travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou pour travaux urgents.  
32 Autorité du syndicat pour assurer la partie privative.  
33 Sanction pouvant aller jusqu'à l'expulsion.  
34 « Ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ». Voir, en comparaison, le texte analogue de l'article 1016 C.c.Q.