



LACAILLE, Lise  
*Le notaire et le quotidien*  
Détails



# LA COPROPRIÉTÉ *d'un immeuble*

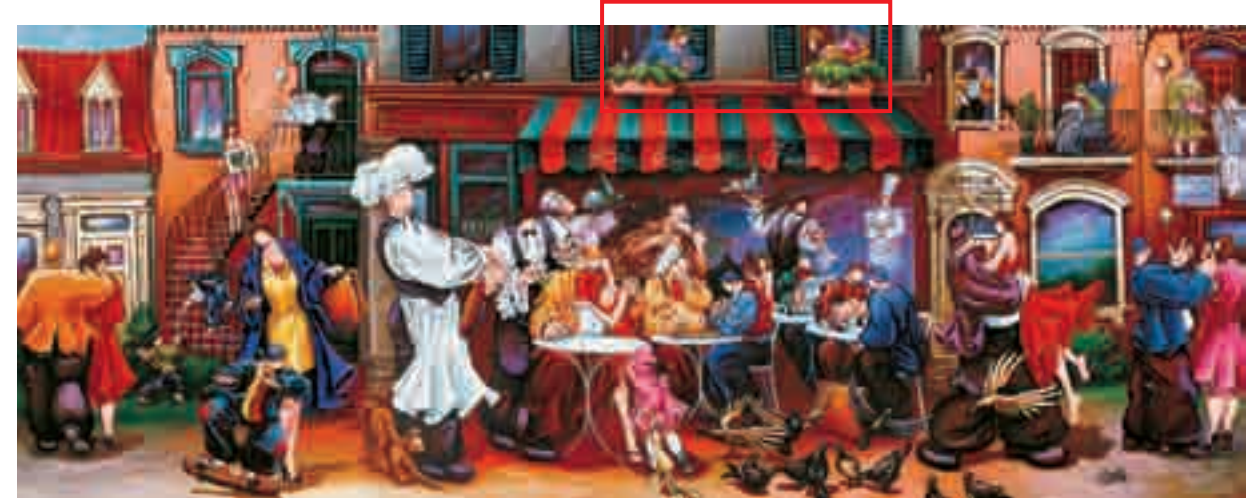


Chambre  
des notaires  
du Québec

Tour de la Bourse  
800, Place-Victoria  
Bureau 700, C.P. 162  
Montréal (Québec)  
H4Z 1L8

Reproduction interdite  
sans autorisation

Septembre 1999  
Mis à jour: Décembre 2002  
Réimpression: Novembre 2004  
[www.cdnq.org](http://www.cdnq.org)



## *La COPROPRIÉTÉ d'un immeuble*



*La loi prévoit l'existence de deux types de copropriétés*

*Les acheteurs d'un immeuble en copropriété doivent s'informer convenablement*

*sur l'étendue de leurs droits et obligations. Sachez d'abord reconnaître*

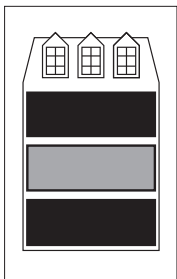
*le type de copropriété.*

## LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

La copropriété divise, son nom l'indique, permet de scinder un immeuble en fractions. Chaque fraction appartient à une ou plusieurs personnes. Chaque propriétaire d'une fraction a la propriété exclusive d'une partie privative de l'immeuble en plus de détenir un droit de propriété indivis, donc une quote-part correspondant à la valeur relative de sa fraction, dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles sont la propriété de tous les copropriétaires. En outre, la déclaration de copropriété peut faire en sorte d'affecter certaines parties communes à l'usage exclusif d'un copropriétaire (ex: un balcon privé attenant à une partie privative pourrait être une partie commune à usage restreint).

Disons que vous achetez le logement du deuxième étage dans un immeuble tenu en copropriété divise et comprenant trois étages. Vous êtes le seul propriétaire de ce logement (partie privative). Vous êtes aussi copropriétaire, avec les propriétaires des logements du premier et du troisième étage, d'une quote-part des parties communes de cet immeuble (par exemple : le terrain, les murs extérieurs, le toit, etc.).

Dans l'illustration, ce qui est en **gris** n'appartient qu'à vous. Ce qui est en **blanc** appartient à tous les copropriétaires.



### LE FINANCEMENT

*Puis-je emprunter pour acheter une fraction de copropriété?*

Chaque propriétaire d'une fraction de copropriété peut offrir une hypothèque sur cette fraction en garantie du remboursement des sommes empruntées pour en faire l'achat. Chaque hypothèque est individuelle. Aucun des copropriétaires n'est menacé par la situation hypothécaire de ses voisins.

### LES PRÉCAUTIONS PARTICULIÈRES

*Quelles précautions dois-je prendre avant d'acheter?*

Chaque copropriété divise est régie par une déclaration de copropriété notariée. L'acquéreur, il va sans dire, doit toujours prendre connaissance de la déclaration de copropriété et bien en comprendre la teneur et la portée avant de s'engager. L'acheteur avisé est également préoccupé par la qualité de la gestion de l'immeuble. Le bilan des dépenses et des frais de copropriété doit également être consulté attentivement. **Avant de signer quelque document que ce soit, consultez un spécialiste, votre notaire.**

### VOS DROITS ET OBLIGATIONS

*Que comprend la déclaration de copropriété?*

C'est la déclaration de copropriété qui opère la division de l'immeuble en fractions. Elle comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

L'acte constitutif de copropriété détermine la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir. Il fixe également, en fonction de cette valeur relative, la contribution de chaque fraction aux charges communes de l'immeuble et au fonds de prévoyance obligatoire créé en vertu de la loi. Toujours en fonction de cette valeur relative, il attribue aussi le nombre de voix attachées à chacune des fractions. L'acte constitutif définit la destination de l'immeuble, c'est-à-dire l'usage (commercial ou industriel par exemple) que les propriétaires peuvent en faire de même que la destination des parties privatives et des parties communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

Le règlement de l'immeuble édicte les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et des parties communes. Par exemple, il peut interdire la présence de certains animaux dans les appartements. Ce même règlement contient les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, notamment pour ce qui est de la composition du conseil d'administration et des conditions ayant trait à la charge d'administrateur.

L'état descriptif des fractions contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble. Il renferme aussi une description des droits réels grevant l'immeuble et ceux existant en sa faveur.

### LE SYNDICAT ET L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

*Quel est le rôle du syndicat et celui de l'assemblée des copropriétaires?*

Le syndicat est créé dès la constitution de la copropriété. Il a pour mission de veiller à la conservation de l'immeuble, à son entretien et à son administration. C'est le conseil d'administration qui agit pour le syndicat. Les administrateurs établissent le budget de la copropriété.

L'assemblée des copropriétaires étudie les questions qui intéressent l'ensemble des copropriétaires. Chaque copropriétaire est habilité à exercer son droit de vote en fonction de son nombre de voix.

### LA VENTE ET L'HYPOTHÈQUE

*Quelles sont les conditions relatives à la vente et à l'hypothèque d'une fraction de copropriété?*

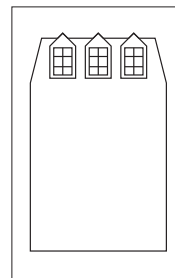
Chaque copropriétaire est libre de vendre ou d'hypothéquer sa fraction de copropriété. La déclaration de copropriété peut cependant prévoir des restrictions à ce sujet; on a tout intérêt à s'informer auprès de son notaire concernant les précautions à prendre.

## LA COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION

L'immeuble détenu en copropriété par indivision appartient à plusieurs personnes, les indivisaires. Aucun de ces indivisaires n'est propriétaire d'une partie privative de l'immeuble mais chacun d'eux possède plutôt une part dans la totalité de l'immeuble.

Par exemple, vous achetez un triplex avec deux de vos amis et votre mise de fonds respective est égale. Après l'achat, vous décidez d'aménager dans le logement du deuxième. Ce logement du deuxième ne vous appartient pas en propre car vos deux amis en sont copropriétaires avec vous; pareillement, vous êtes copropriétaire, avec eux, des logements du premier et du troisième. Vous et vos amis êtes donc copropriétaires par indivision de tout le triplex (voir illustration en blanc).

Dans l'exemple, votre part dans l'immeuble est d'un tiers chacun.



### LES FORMALITÉS

*Comment créer une copropriété par indivision?*

La copropriété par indivision naît sans formalité lorsque plusieurs personnes, les indivisaires, se portent acquéreurs d'un même bien. Les indivisaires ont cependant tout intérêt, surtout lorsqu'il s'agit d'un immeuble, à établir entre eux une convention écrite. La convention d'indivision portant sur un immeuble doit être publiée pour être opposable aux tiers.

### LE FINANCEMENT

*Chaque copropriétaire par indivision peut-il hypothéquer seul sa part dans l'immeuble?*

Le Code civil du Québec prévoit que chaque indivisaire peut consentir seul une hypothèque sur sa part de l'immeuble. Les autres indivisaires ne sont alors nullement responsables en cas de défaut du débiteur hypothécaire; la loi leur accorde même, à ce moment, des droits particuliers à faire valoir.

### LA VENTE

*Chaque copropriétaire par indivision est-il libre de vendre ou de céder sa part?*

Chaque copropriétaire par indivision est libre de vendre ou de céder sa part dans l'immeuble à moins de disposition contraire dans la convention d'indivision. La loi prévoit cependant, sauf exception, le droit pour les autres indivisaires de pouvoir écarter, dans les délais requis, le nouvel acquéreur en lui remboursant le prix de la vente ou de la cession plus les frais. Cependant, les indivisaires doivent obligatoirement exercer ce droit de retrait dans l'année de la vente ou de la cession de cette part.

### LA DURÉE

*Combien de temps peut durer l'indivision?*

La convention d'indivision ne peut prévoir que l'indivision durera plus de trente ans. Cette convention peut toutefois être renouvelée.

### LE CONTENU DE LA CONVENTION

*Quelles sont les dispositions qui peuvent avantageusement être insérées dans une convention d'indivision?*

La convention d'indivision peut porter sur :

- la durée de la convention;
- les droits et obligations des indivisaires relativement à la jouissance des lieux;
- le partage des obligations d'entretien et de rénovation;
- le partage des dépenses;
- la propriété des améliorations;
- les restrictions quant à la vente;
- les règles d'administration de l'immeuble;
- les règles gouvernant le partage en cas de fin de l'indivision.

**Votre notaire peut vous conseiller adéquatement sur le contenu de la convention d'indivision.**

### LA CONVERSION D'UN IMMEUBLE LOCATIF

*Le propriétaire d'un immeuble comportant un ou des logements et désireux de transformer cet immeuble en copropriété divise doit respecter certaines règles strictes.*

En vertu de la loi, la conversion d'un immeuble en copropriété divise est interdite sur le territoire de la Ville de Montréal, sauf si la municipalité où est situé l'immeuble a adopté un règlement le permettant.

La conversion est permise dans les autres villes du Québec, sauf si un règlement municipal l'interdit.

Dans tous les cas, la première démarche du propriétaire consiste donc à s'informer auprès de la municipalité où est situé l'immeuble pour déterminer si son projet peut être mené à terme.

Certaines règles particulières trouvent aussi application dans le cas où tous les logements de l'immeuble visé par la conversion sont occupés par des indivisaires. Enfin, la loi fixe les droits et obligations touchant le propriétaire qui a procédé à la conversion de l'immeuble ainsi que ceux des locataires de cet immeuble.

**Consultez votre notaire : il ne laisse rien au hasard.**