



# PLAN DE COURS

## Les différents types de copropriété

---

1. La copropriété indivise
2. La copropriété par actions
3. La copropriété divise

## La création d'une copropriété

---

1. L'opération cadastrale
2. La déclaration de copropriété
3. La copropriété par phases
4. La conversion d'un immeuble en copropriété

## Les différentes composantes de l'immeuble

---

1. Les parties communes
2. Les parties privatives
3. Les parties communes à usage restreint
4. Les fractions et leur valeur relative
5. La destination de l'immeuble

## Les différents intervenants au sein d'une copropriété

---

1. Le promoteur
2. Le copropriétaire
3. Le syndicat
4. Le conseil d'administration
5. L'assemblée des copropriétaires
6. Le gestionnaire
7. Les créanciers
8. L'assureur
9. Le locataire



## Les formalités de la déclaration de copropriété

### Le contenu de la déclaration de copropriété

---

1. Le Préambule
2. L'Acte constitutif
3. Le Règlement de l'immeuble
4. L'État descriptif des fractions
5. Les annexes
6. Les déclarations antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1994

### L'obligation de respecter la déclaration de copropriété

---

1. Le caractère obligatoire de la déclaration de copropriété
2. Les sanctions au défaut de respecter la déclaration de copropriété
  - a. *Les copropriétaires mauvais payeurs*
  - b. *Les copropriétaires délinquants*
  - c. *Les locataires délinquants*
  - d. *Les modes alternatifs de règlement des conflits*

### Les modifications à la déclaration de copropriété

---

1. Les exigences de forme
  - a. *l'Acte constitutif et l'État descriptif des fractions*
  - b. *le Règlement de l'immeuble*
  - c. *le signataire de l'acte de modification*
2. Les exigences de fond
  - a. *l'Acte constitutif et l'État descriptif des fractions*
  - b. *le Règlement de l'immeuble*
  - c. *les déclarations de copropriété antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 1994*
3. Le processus informel de modification de la déclaration de copropriété
4. Les conséquences du non-respect des exigences légales

### Le partage des pouvoirs et des responsabilités

---

1. Le rôle du conseil d'administration
2. Le rôle de l'assemblée des copropriétaires
3. Le rôle du gestionnaire
4. Les responsabilités du syndicat
5. La responsabilité individuelle des copropriétaires



## La démocratie au sein d'une copropriété

---

1. Le droit à l'information des copropriétaires
2. Le droit de vote des copropriétaires
3. Le quorum des assemblées de copropriétaires
4. Les majorités requises pour prendre une décision
  - a. *La règle générale de la majorité des voix*
  - b. *Les majorités qualifiées*
  - c. *Le cas des copropriétés créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994*
5. La protection des droits des copropriétaires

## Les registres de la copropriété

---

1. Le contenu des registres
2. Le droit de consultation des registres

## Les obligations financières du syndicat

---

1. Les charges communes de la copropriété
2. Le processus de fixation des charges communes
3. La base de contribution de chaque copropriétaire
4. La perception des charges communes
5. Les obligations fiscales du syndicat

## Le fonds de prévoyance

---

1. L'objet du fonds de prévoyance
2. Les contributions au fonds de prévoyance

## Les assurances de la copropriété

---

1. Les obligations du syndicat
2. Les obligations des copropriétaires
3. L'utilisation des indemnités d'assurances
4. L'assurance responsabilité des administrateurs



## Les travaux dans l'immeuble

---

1. Les travaux dans les parties communes
2. Les travaux dans les parties privatives

## Les enjeux de ces transactions

---

1. Pour le vendeur
2. Pour l'acheteur
3. Pour le syndicat

## La promesse d'achat

---

1. L'objet de ces documents
2. Les mentions indispensables de la promesse d'achat
3. Les conditions de la promesse d'achat

## Les éléments accessoires à la transaction

---

1. L'obligation d'information imposée au vendeur
2. Le certificat de localisation
3. Le contrat de pré-occupation
4. Les droits de retrait et de préemption
5. Les plans de garantie obligatoires

## La vérification diligente

---

1. Les vérifications à faire lors d'une transaction
2. Le rôle du notaire lors d'une transaction
3. Le rôle du syndicat lors d'une transaction
4. Le rôle du courtier immobilier lors d'une transaction