

**QUESTIONS ET RÉPONSES ESSENTIELLES
SUR LA COPROPRIÉTÉ DIVISE**

Qu'est-ce que la copropriété divise?

La copropriété divise se définit comme étant un droit de propriété que plusieurs personnes (ci-après « copropriétaire ») détiennent ensemble sur un bien. Toutefois, à la différence de la copropriété indivise, chacun des copropriétaires possède une fraction de l'immeuble qui est composée d'une partie privative, ainsi qu'une quote-part des parties communes (art. 1010 du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. »)).

Comment un immeuble devient-il une copropriété divise?

Pour former une copropriété divise, celle-ci doit faire l'objet d'une publication de la déclaration de copropriété notariée au registre foncier (art. 1038 C.c.Q.). Cette déclaration comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions (art. 1052 C.c.Q.). Seules les modifications apportées à la déclaration, à l'acte constitutif et à l'état descriptif doivent faire l'objet d'une publication (art. 1060 C.c.Q.). La seule consultation du registre foncier est donc insuffisante lors de la vente ou de l'acquisition d'une copropriété divise, vous devrez aussi vous assurer de détenir la dernière version du règlement en vigueur auprès du syndicat.

Qu'est-ce que l'acte constitutif?

Ce document indique la valeur relative de chaque fraction, ainsi que la méthode pour l'établir. C'est aussi ce document qui détermine la contribution de chaque fraction aux charges communes de l'immeuble et au fond de prévoyance, et ce, en fonction de leur valeur relative (art. 1064 C.c.Q.). Le nombre de voix lors de votes aux assemblées reliés à chaque fraction, la destination de l'immeuble ou l'usage (résidentiel, commercial ou industriel) et les pouvoirs et devoirs du conseil d'administration du syndicat sont aussi déterminés par l'acte constitutif.

Il est à noter qu'à moins d'indication contraire à l'acte constitutif, une fraction ne peut être détenue par plusieurs copropriétaires bénéficiant chacun d'un droit de jouissance exclusif et périodique (art. 1058 C.c.Q.). Une attention particulière est donc de mise pour les projets immobiliers récréatifs du type « time sharing ».

Qu'est-ce que le règlement de l'immeuble?

Ce document vise plutôt à déterminer les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien de l'immeuble, que ce soit les parties privatives ou les parties communes. C'est donc le règlement qui déterminera la possibilité de posséder un animal domestique ou d'installer un système de climatisation, par exemple. Le règlement fixe également la composition du conseil d'administration, ainsi que les conditions de la charge des administrateurs (art. 1084 C.c.Q.).

Qui administre l'immeuble?

Lors de la création de la copropriété divise, les copropriétaires doivent constituer un syndicat, lequel a pour mandat la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun (art. 1039 C.c.Q.).

C'est aussi le syndicat qui détient et conserve les documents importants concernant l'immeuble et qui doit permettre la consultation par les copropriétaires (art. 1070 C.c.Q.). Vous aurez donc intérêt à demander au copropriétaire vendeur d'obtenir et de vous remettre tous les documents pertinents détenus par le syndicat, tels que le règlement, les procès-verbaux des assemblées et les prévisions financières concernant l'immeuble et son administration.

Il est à noter que tout acquéreur d'une copropriété divise est redevable de toutes les charges communes dues au moment de l'acquisition relativement à sa fraction. C'est pourquoi un acquéreur éventuel se doit d'obtenir un état des charges communes dues auprès du syndicat avant la signature de toute promesse d'achat ou d'inclure la vérification des charges comme condition.

Quels sont les droits et obligations des copropriétaires?

Chaque copropriétaire étant propriétaire unique de sa fraction, il veille seul à l'administration de celle-ci. Il peut en jouir librement, ainsi que des parties communes, sous réserve du respect du règlement et dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires (art. 1063 C.c.Q.).

Chaque copropriétaire peut donc louer, aliéner et hypothéquer sa fraction. Il est à noter que le règlement est opposable à un locataire dès la remise de celui-ci (art. 1057 C.c.Q.). De plus, le syndicat doit être informé de toute location, incluant le nom du locataire (art. 1065 C.c.Q.).

Il est à noter que tout acquéreur d'une copropriété divise est redevable de toutes les charges communes dues au moment de l'acquisition relativement à sa fraction. C'est pourquoi un acquéreur éventuel se doit d'obtenir un état des charges communes dues auprès du syndicat. Le défaut du syndicat de transmettre cet état dans les 15 jours suivant la demande libère l'éventuel acquéreur de ces charges (art. 1069 C.c.Q.).

Comment peut-on mettre fin à la copropriété divise?

Il est possible de mettre fin à la copropriété divise par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires (art. 1108 C.c.Q.). La liquidation du syndicat sera effectuée conformément aux règles relatives à la liquidation des personnes morales. Le liquidateur aura donc la charge de liquider les biens du syndicat, l'immeuble et tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble (art. 1109 C.c.Q.).

Est-il possible de mettre en vente un immeuble à logements comme étant une copropriété divise?

Non. Avant de pouvoir mettre en vente un immeuble à titre de copropriété divise, le propriétaire de l'immeuble à logement doit procéder à la conversion telle que définie par la Loi sur la Régie du logement, notamment d'offrir le logement converti en copropriété divise au locataire de celui-ci (art. 54.7 L.R.I.). À défaut de respecter cette règle, le locataire peut demander l'annulation de la vente dans l'année suivant la connaissance de celle-ci (art. 54.8 L.R.I.).

Conclusion

En somme, en matière de copropriété divise, les acheteurs éventuels ont tout intérêt à d'abord prendre connaissance de la déclaration, incluant l'acte constitutif et le règlement pour connaître l'étendue des droits et obligations des copropriétaires. Il est aussi fortement conseillé de vérifier l'administration de l'immeuble par le syndicat ainsi que les charges financières.

Me Martin Fortier est associé au sein de l'étude De Chantal, D'Amour, Fortier, s.e.n.c.r.l. Il est avocat et titulaire d'une maîtrise en fiscalité. Dans le cadre de sa pratique, il représente plusieurs courtiers immobiliers. Cet article a été rédigé avec la collaboration de Me Sophie Desnoyers.