

**RGCCQ**

**REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC**

**Les copropriétés par phases**



**CONDO**

La puissance du savoir



## Avant propos

Ce guide appartient au Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). Il fut réalisé en collaboration avec Condolegal.com. Toute reproduction de ce guide est interdite sans l'accord écrit du RGCQ. Ce guide peut être téléchargé sur le site web du RGCQ [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org).

Pour obtenir plus d'informations sur les copropriétés par phases, vous pouvez contacter un représentant du RGCQ, consulter le site web de Condolegal.com ou bien contacter un notaire spécialisé en copropriété.

Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.

## Introduction

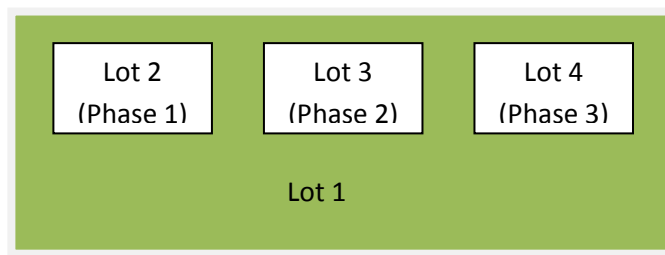
Au Québec, le Code civil (C.c.Q.) ne fait pas de distinction entre les copropriétés traditionnelles et les copropriétés constituées par phases. Cela entraîne plusieurs questions notamment sur l'interprétation du plan cadastral, la gestion des parties communes, les responsabilités du conseil d'administration, les assemblées, les assurances, l'application de la déclaration de copropriété initiale et des déclarations de copropriété concomitantes, ainsi que la répartition des charges communes.

Ce guide présente une analyse des copropriétés par phases établi selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes. Ce type de copropriété par phases est celle qui est la plus répandue au Québec<sup>1</sup>. Pour obtenir plus d'informations sur la méthode des modifications successives à la déclaration de copropriété (méthode Landry), nous vous invitons à consulter le site web [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com).

## Distinctions entre le syndicat initial et les syndicats concomitants

La méthode des déclarations de copropriétés concomitantes permet le développement d'une copropriété initiale, composée de terrains, dans le but de les diviser et d'aménager plusieurs parties privatives au moyen des déclarations de copropriété concomitantes.

La publication de la première déclaration de copropriété, soit la déclaration initiale, entraîne la création du syndicat de la copropriété initiale.



L'illustration du haut est une représentation visuelle d'une copropriété par phases. Le lot 1 (section verte) est commun. Les lots 2, 3, et 4 sont des parties privatives qui accueilleront le(s) bâtiment(s) des futures phases (syndicats concomitants)<sup>2</sup>. Chaque phase aura une déclaration de copropriété concomitante

---

<sup>1</sup> Allard, 2015, p.2

<sup>2</sup> Il est possible d'avoir plusieurs bâtiments par phases.

distincte. Chaque copropriété concomitante sera assujettie à la déclaration de copropriété initiale.

En résumé, un copropriétaire qui se procure une unité de copropriété dans un projet de copropriété par phases sera membre de deux syndicats de copropriétés soit la copropriété initiale et la copropriété concomitante. Ce copropriétaire possède des droits de propriété dans le bâtiment où se situe son unité privative et dans les parties communes de l'ensemble du projet (exemple, le terrain ou la piscine), mais n'a aucun droit de propriété dans les autres phases du projet.

### **Étapes du projet**

Le promoteur du projet initial doit faire l'acquisition de l'intégralité du site. Ensuite, il pourra commencer la construction d'une première phase.

Dès que l'avancement des travaux le permet, le mesurage des parties privatives constituant chacune des phases ainsi que la détermination de leurs limites cadastrales, devront être faits. Ensuite, le promoteur pourra procéder à l'immatriculation des parties privatives et communes ainsi qu'à la publication de la déclaration de copropriété initiale.

Le promoteur prévoit la division des parties communes et des parties privatives, la détermination de la valeur relative des fractions ainsi que la répartition des charges communes dans la déclaration de copropriété initiale.

Le promoteur, propriétaire de toutes les phases à l'origine, procédera à la publication des déclarations de copropriété concomitantes, au fur et à mesure de la construction successive des bâtiments. Il pourra ainsi commencer la vente des unités privatives et devra constituer un fonds de prévoyance pour le syndicat de la copropriété initiale ainsi que pour le syndicat de la copropriété concomitante.

### **À noter**

La déclaration de copropriété initiale peut être publiée dès le dépôt des plans cadastraux. Veuillez noter qu'il n'est pas requis qu'elle soit publiée avant la première construction des parties privatives.

### **Comprendre le plan cadastral**

Au Québec, chaque immeuble doit faire l'objet d'un plan cadastral avant que la déclaration de copropriété ne puisse être publiée (article 3030, C.c.Q.). Dans le cas des copropriétés par phases, le plan cadastral de la copropriété initiale

délimite les parties communes (lots communs) et les parties privatives (lots privatifs). Les parties privatives constituent les emplacements où les phases concomitantes seront développées et constituées. Dans le cas des copropriétés concomitantes, le plan cadastral indique les limites des parties communes et établit les mesures des parties privatives.

### **À noter**

C'est la déclaration de copropriété qui indique la qualification des parties communes et des parties privatives ainsi que la répartition des charges. Un amendement à la déclaration de copropriété est requis lorsque la nature matérielle et/ou la consistance des parties privatives et des parties communes sont modifiées.

### **Comprendre la déclaration de copropriété initiale**

La déclaration de copropriété initiale a comme objectif de définir la perspective globale du projet. Elle est conçue pour être applicable à l'ensemble des copropriétés concomitantes subséquentes. Cette déclaration contient les prescriptions relatives à la destination de l'immeuble. Par contre, comme toute déclaration de copropriété, elle peut être modifiée dans le respect des procédures imposées au C.c.Q.

La déclaration de copropriété initiale définit également les droits du promoteur dans les fractions non développées, indique les responsabilités du syndicat et des copropriétaires en matière d'assurance, établit la distinction entre les parties communes et les parties privatives et comprend les informations relatives à la répartition des charges communes et à la valeur relative des fractions.

En concordance avec l'article 1059 C.c.Q., la déclaration de copropriété initiale doit être notariée en minute et signée par tous les propriétaires de l'immeuble, l'emphytéote ou le superficiaire, et par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble. Quant aux modifications, elles seront signées par le syndicat.

### **Rôle et responsabilités du conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale vs ceux du conseil d'administration d'un syndicat de la copropriété concomitante**

Chaque syndicat de copropriété a comme objectif « *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>3</sup>. Dans le cas des copropriétés par phases, il est important de consulter la déclaration de copropriété afin d'identifier les parties communes et les responsabilités de chaque syndicat. Ceci permettra de déterminer quel syndicat est responsable des travaux et de l'entretien des éléments relatifs aux terrains, aux stationnements, et aux immeubles tels que les : terrasses, façades, fenêtres, portes, balcons, bornes de recharge pour véhicule électrique, tuyauterie et ventilation.

Le syndicat de la copropriété concomitante est responsable des parties communes de sa phase, telles que : l'entretien et la réparation des façades et de la toiture, des fenêtres, des problèmes de plomberie, de l'entretien des conduits de sècheuses et des couloirs, etc.

La déclaration de copropriété initiale détermine s'il lui appartient d'assurer les parties communes et privatives. La procédure d'élection des administrateurs du syndicat initial est décrite dans la déclaration de copropriété initiale. En général, l'élection sera faite par un vote à majorité simple.

Le syndicat de la copropriété initiale peut procéder à la modification de ses règlements.

Les déclarations de copropriété initiales et concomitantes peuvent indiquer que les syndicats concomitants doivent agir en tant que mandataires du syndicat initial dans la perception des charges communes. Le syndicat concomitant doit donc transmettre l'avis de cotisation remis par le syndicat de la copropriété initiale auprès de ses copropriétaires. Il doit également effectuer le paiement au nom des copropriétaires auprès du syndicat initial. En cas de défaut de paiement, le syndicat de la copropriété initiale bénéficie des mêmes recours qu'un syndicat de copropriété concomitante. Il pourra appliquer les sanctions prévues par la déclaration de copropriété et faire inscrire une hypothèque légale contre l'unité privative du copropriétaire en défaut de paiement.

### **Le syndicat de la copropriété initiale a les mêmes obligations que les syndicats de copropriétés concomitantes.**

Comme tout syndicat de copropriété au Québec, le syndicat de la copropriété initiale et le syndicat de la copropriété concomitante devront tous deux convoquer une assemblée générale annuelle des copropriétaires où ils devront

---

<sup>3</sup> Article 1039, C.c.Q.

consulter l'assemblée des copropriétaires sur le budget prévisionnel<sup>4</sup>, présenter les états financiers et procéder à la désignation ou à l'élection des membres du conseil d'administration. La copropriété initiale et les copropriétés concomitantes devront souscrire les assurances requises par la loi et les prescriptions de leur déclaration de copropriété.

### **À noter**

N'oubliez pas que ce guide présente un sommaire des responsabilités qui sont attribuées aux administrateurs des syndicats de copropriété. Afin d'obtenir la liste complète des rôles et des responsabilités des administrateurs de votre syndicat de copropriété, nous vous invitons à consulter votre déclaration de copropriété et à vous référer au C.c.Q.

### **Détermination de la valeur relative**

La déclaration de copropriété initiale établit la répartition des valeurs relatives de chaque phase. Les phases n'auront pas nécessairement la même valeur relative.

La valeur relative d'un copropriétaire dans la copropriété initiale peut être calculée à l'aide d'une multiplication de la valeur relative de la copropriété concomitante dans l'initiale et de la valeur relative de sa fraction. Par exemple, dans une copropriété initiale de quatre phases valent chacune 25%, si la valeur relative du copropriétaire dans la copropriété concomitante est de 10%, sa valeur relative dans l'initiale sera de 2.5%.

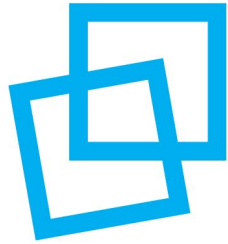
### **Conclusion**

Malgré leurs différences appréciables, les copropriétés par phases partagent plusieurs éléments en commun avec les copropriétés traditionnelles. Pour connaître le mode de fonctionnement de la copropriété initiale et concomitante, consultez la déclaration de copropriété du syndicat. Il est toujours possible de faire modifier une déclaration de copropriété en application des modalités prescrites par la loi. Pour obtenir plus d'informations à ce sujet, nous vous invitons à contacter un notaire spécialisé en copropriété.

À jour en date du : lundi, 1 novembre 2021

---

<sup>4</sup> Les budgets prévisionnels du syndicat de la copropriété initiale et de la copropriété concomitante doivent faire l'objet d'une consultation auprès de l'assemblée des copropriétaires.



**RGCCQ**

**REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC**

**Co-ownership by phases**



**CONDO**

La puissance du savoir





## Foreword

This guide was produced in collaboration with [Condolegal.com](http://Condolegal.com) and belongs to the Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). Any reproduction of this guide is prohibited without the written consent of the RGCQ. This guide can be downloaded from the RGCQ's website [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org).

To obtain more information on co-ownerships by phases, you can contact the RGCQ, consult [Condolegal's website](http://Condolegal.com) or contact a notary specialized in co-ownerships.

The RGCQ is not responsible for any litigation, dispute or disagreement which may arise with respect to the interpretation and/or application of this document.

## Introduction

In Québec, the Civil Code (C.c.Q.) makes no distinctions between traditional co-ownerships and co-ownerships by phases. This sometimes results in many conflicting opinions on the part of co-owners with regards to how to: read the cadastral plan(s), manage the common portions, divide the responsibilities among the different Boards of directors, hold meetings, divide insurances, and how to know when to apply the initial declaration of co-ownership or the concomitant declaration. Our guide should help sort things out.

Please note that this guide presents an analysis of a co-ownership by phases that is based on the concomitant declarations of co-ownership method. This method is the most recurring form of co-ownership by phases in Quebec<sup>1</sup>. For more information on the successive amendments to the declaration of co-ownership method (Landry method), we invite you to consult [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com).

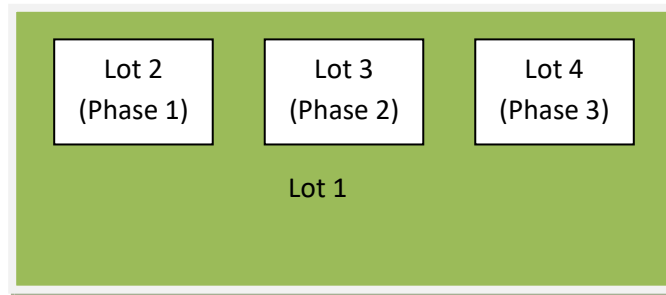
## Distinctions between the initial syndicate and the concomitant phases

The concomitant declaration of co-ownership method enables the development of the initial co-ownership, constituted of lots, with the intent of dividing and constructing private portions by means of concomitant declarations of co-ownership.

---

<sup>1</sup> Allard, 2015, p.2

The publication of the first declaration of co-ownership, the initial declaration, results in the creation of the initial syndicate of co-ownership.



The illustration above is a visual representation of a co-ownership by phases. Lot 1 (green section) is the common portion. Lots 2, 3, and 4 are private portions on which the building(s) of the future phases (concomitant syndicates) will be erected<sup>2</sup>. Each phase will have a separate concomitant declaration of co-ownership. Each concomitant co-ownership will be subject to the initial declaration of co-ownership.

In other words, a co-owner that acquires a unit in a phase of a co-ownership project will be a member of two syndicates: the initial co-ownership and the concomitant co-ownership. This co-owner has property rights in the building where his or her unit is located, and in the common portions of the project (e.g., the land or the pool), but has no property rights in the other concomitant phases of the project.

### **Steps leading to the development of the project**

The developer of the initial co-ownership must acquire the entire site. Then, it can start the construction of the first phase.

As soon as the progress of the work allows it, the measurement of the private portions constituting each of the phases, as well as the determination of their cadastral limits, is drawn up. Then, the developer can proceed with the registration of the private and common portions as well as the publication of the initial declaration of co-ownership.

---

<sup>2</sup> There can be more than one building in a phase.

The developer forecasts the division of the common portions and the private portions, the determination of the relative value of the fractions, as well as the distribution of the common expenses in the initial declaration of co-ownership.

The developer, sole proprietor of all phases at the outset, will proceed with the publication of the concomitant declarations of co-ownership as the buildings are successively constructed. This will allow the developer to start the sale of the private units, thus requiring him/her to constitute a contingency fund for the initial syndicate as well as the concomitant syndicate.

#### **Note**

The initial declaration of co-ownership can be published as soon as the cadastral plans are filed. Please note that there are no requirements for it to be published prior to the first building's erection.

### **Understanding the cadastral plan**

In Québec, a cadastral plan must be prepared for each immovable before the declaration of co-ownership can be registered (article 3030, C.c.Q.). In the case of a co-ownership by phases, the cadastral plan of the initial co-ownership delineates the common portions (common lots) and the private portions (private lots). The private portions constitute the locations on which the concomitant phases will be developed and constituted. In the case of concomitant co-ownerships, the cadastral plan indicates the limits of the common portions and establishes the measurements of the private portions.

#### **Note**

The declaration of co-ownership indicates the qualification of common portions and the private portions as well as the distribution of expenses. An amendment to the declaration of co-ownership is required when the material nature and/or the composition of the private portions and common portions are altered.

### **Understanding the Initial declaration of co-ownership**

The purpose of the initial declaration of co-ownership is to define the project's overall perspective. It is designed to be applicable to all subsequent concomitant co-ownerships. This declaration contains the prescriptions relating to the destination of the immovable. However, like any declaration of co-ownership, it may be modified in accordance with the procedures imposed by the C.c.Q.

The initial declaration of co-ownership also defines the rights of the developer in the undeveloped fractions, indicates the responsibilities of the syndicate and the co-owners with respect to insurance, distinguishes between the common portions and the private portions, and includes information relating to the distribution of the common expenses and the relative value of the fractions.

In accordance with article 1059 C.c.Q., the initial declaration of co-ownership must be notarized *en minute* and signed by all the owners of the immovable, the emphyteuta or superficiary (if there are any), and by the creditors who hold a hypothec on the immovable. Amendments will be signed by the syndicate.

### **Role and responsibilities of the board of directors of the initial co-ownership vs. those of the board of directors of a concomitant co-ownership**

Each syndicate of co-ownership is tasked with *“the preservation of the immovable, the maintenance and administration of the common portions, the protection of the rights appurtenant to the immovable or the co-ownership, as well as all business in the common interest.”*<sup>3</sup> In co-ownerships by phases, it is important to consult the declarations of co-ownership in order to identify the common areas and the responsibilities of each syndicate. This will determine which party is responsible for the work and maintenance of elements related to the land, parking lots and buildings, such as: terraces, façades, windows, doors, balconies, electric vehicle charging stations (if any), plumbing and ventilation.

The concomitant syndicate of co-ownership is responsible for the common areas of its phase, such as: maintenance and repairs of facades and roofing, windows, plumbing problems, maintenance of dryer vents and hallways, etc.

The initial declaration of co-ownership determines whether it is responsible for insuring the common and private portions. The procedure for electing the directors of the initial syndicate is described in the initial declaration of co-ownership. Generally, the election will be by simple majority vote.

The initial co-ownership may make amendments to its by-laws.

The initial and concomitant declarations of co-ownership can indicate that the concomitant syndicates are to act as agents of the initial syndicate in the

---

<sup>3</sup> Article 1039, C.c.Q.

collection of common expenses. The concomitant co-ownership must therefore forward the notice of assessment issued by the initial syndicate to its co-owners. It must also make the payment on behalf of the co-owners to the initial syndicate. In the event of non-payments, the syndicate of the initial co-ownership has the same recourse as the syndicate of concomitant phases. It may apply the sanctions provided for in the declaration of co-ownership and register a legal hypothec against the private unit of the defaulting co-owner.

**The initial syndicate has the same obligations as the concomitant syndicates.**

Like all syndicates of co-ownership in Québec, the initial syndicate and the concomitant syndicate must both convene an Annual general meeting of the co-owners where they will have to: consult the Meeting of the co-owners on the budget forecast<sup>4</sup>, present the financial statements, and proceed with the designation or election of the members of the Board of directors. The initial syndicate and the concomitant syndicates will have to contract an insurance policy for what is required by law, and by the provisions of their declaration of co-ownership.

**Note**

Remember that this guide presents a summary of the responsibilities which are attributed to the Board of directors. To obtain a complete list of the roles and responsibilities of the administrators of your syndicate, we invite you to consult your declaration of co-ownership and to refer to the C.c.Q.

**Determining the relative value**

The initial declaration of co-ownership sets out the allocation of the relative values of each phase. Phases will not necessarily have the same relative value.

The relative value of a co-owner in the initial co-ownership can be calculated by multiplying the relative value of the concomitant co-ownership within the initial co-ownership by the relative value of their fraction. For example, in an initial co-ownership of four phases each worth 25%, given that the relative value of the co-owner in their concomitant phase is 10%, the co-owner's relative value in the initial syndicate will equal 2.5%  $((0.25 \times 0.10) \times 100\%)$ .

<sup>4</sup> The initial and concomitant syndicates of co-owners must consult the co-owners on their budget forecast.

## Conclusion

Despite their significant differences, co-ownerships by phases share several elements in common with traditional co-ownerships. To find out more about how the initial and concomitant co-ownerships operate, consult your syndicate's declaration of co-ownership. It is always possible to amend your declaration as long as these amendments are made in accordance with the procedures prescribed by law. For more information on this matter, we invite you to contact a notary specialized in co-ownerships.

Up-to-date: Monday, 1 November 2021