

Table des matières

Avant-propos	3
--------------------	---

Table des matières	5
--------------------------	---

Introduction – La copropriété divise, un mode de vie	13
---	-----------

Un choix personnel	13
--------------------------	----

La proximité du voisinage	14
---------------------------------	----

Les limites à observer	15
------------------------------	----

Les qualités d'un bon copropriétaire.....	17
---	----

La distinction entre la copropriété divise et la copropriété indivise.....	18
---	----

chapitre

1

Le fonctionnement d'une copropriété divise: les notions de base	21
--	-----------

Le point de départ: la déclaration de copropriété	21
--	----

Les principaux acteurs	22
Le promoteur	22
Le copropriétaire.....	23
Le syndicat.....	25
Le conseil d'administration et les administrateurs	26
Le gérant / gestionnaire	29
La destination de l'immeuble, une notion-clé ...	30
Parties privatives, fractions et valeur relative ...	33
Les parties privatives.....	33
« Fractions » de l'immeuble	34
Valeur relative	35
Les parties communes	35
Les parties communes à usage restreint.....	36

chapitre

2

Le syndicat de copropriétaires..... 39

Constitution, immatriculation, personnalité juridique distincte.....	39
L'objet du syndicat	40
La responsabilité du syndicat.....	41
La structure décisionnelle du syndicat: l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration	42
L'assemblée des copropriétaires.....	42
Le conseil d'administration	43

Devoirs et obligations du conseil d'administration:	47
Conservation de l'immeuble	47
Coordination et gestion des parties communes	48
Sauvegarde des droits collectifs	48
Respect de la déclaration de copropriété	49
Le registre de la copropriété	50
Les charges communes (frais de condo)	51
Le fonds de prévoyance	54
Le carnet d'entretien	55
L'étude du fonds de prévoyance	57
Le fonds d'auto assurance	59
Les moyens de percevoir les charges communes . .	60
La privation du droit de vote	61
La Cour du Québec, Division des petites créances	62
L'hypothèque légale	63
La responsabilité de l'acquéreur	64

chapitre

3

La déclaration de copropriété 65

Son objet	65
L'acte constitutif de copropriété	66
Le règlement d'immeuble	67

L'état descriptif des fractions	70
Les modifications à la déclaration de copropriété	71

chapitre

4

La vie d'une copropriété au quotidien 75

Le promoteur et la perte de contrôle sur le syndicat.	75
Les mécanismes de transfert.	75
L'assemblée extraordinaire des copropriétaires	76
Les documents remis au syndicat par le promoteur après l'assemblée de transition	77
Le nouveau conseil d'administration: les sujets à vérifier	78
L'état des finances de la copropriété: le budget.	78
Les charges communes impayées	80
Les contrats conclus par l'administrateur transitoire	81
Inspection du bâtiment et le carnet d'entretien	82
Vices cachés, vices de construction, vices de conception et vices de sol	85
Les plans de garantie.	86
Les assurances de la copropriété	87
Le registre de la copropriété	89
L'héritage du promoteur.	90

L'assemblée des copropriétaires	93
L'avis de convocation et les documents qui l'accompagnent.	94
Le projet d'ordre du jour et les ajouts ..	95
Les présences à l'assemblée et les procurations.	99
Le quorum	101
Les droits de vote et les limitations aux droits de vote.	102
Le vote.	104
Les majorités requises pour certaines décisions.	105
Assemblées en présence, à distance ou hybrides.	108
Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires	110
Contestation des décisions de l'assemblée	111
Les assurances en copropriété.	112
Les assurances du syndicat	112
Les assurances des copropriétaires	113
Les réclamations d'assurances.	114
Le respect du règlement de l'immeuble	116
Les recouvrements de sol dur en copropriété.	117
Les animaux domestiques	119
Enseignes «à vendre»	120
Réglementer la location.	120
L'utilisation des parties communes.	121

L'utilisation des parties privatives	122
Les clauses pénales	123
Le recouvrement des honoraires extrajudiciaires	124
L'injonction	125
La médiation et l'arbitrage	126
Le syndicat et les taxes foncières	127
Le syndicat, la TPS et la TVQ	128
L'impôt et les obligations fiscales du syndicat . . .	129
Crédit d'impôt pour le maintien à domicile . . .	130
La <i>Loi sur le tabac</i>	131
Le cannabis	133
Les locataires	133
L'accès aux parties privatives	135
Les recours contre le syndicat	137
Certaines situations particulières	137
Maisons de ville	137
Copropriétés par phases	138
Copropriétés de villégiature et copropriétés à temps partagé	140

chapitre

5

L'achat éclairé d'une unité – éléments à vérifier 143

L'achat d'une unité nouvelle	143
Le contrat préliminaire	143

La note d'information	144
Le budget prévisionnel	146
La déclaration de copropriété.	147
L'insonorisation de l'immeuble	148
Les dimensions (contenance)	149
Les plans de garantie.	150
L'assurance-titres.	152
Les autres vérifications à effectuer.	152
La pré-occupation	153
Le choix du notaire.	154
L'achat d'une unité existante	155
Les documents et renseignements	
à obtenir du vendeur ou du syndicat.	156
La déclaration de copropriété.	156
Les derniers états financiers et l'attestation du syndicat	159
L'immatriculation du syndicat	161
Le certificat d'assurance	162
Les parties communes à usage restreint..	163
La liste des projets de travaux	163
L'état du fonds de prévoyance.	164
L'entretien de l'immeuble	166
Le certificat de localisation	167
Les autres vérifications à effectuer	169
L'inspection du bâtiment.	169
Travaux de rénovation à faire après l'achat.	170
La qualité de gestion du syndicat	172

Internet 175

 Condolegal.com 175

 Les Webinaires de la copropriété 176

 Rgcq.org 178

 Lacopropriete.info 178

Les organismes 178

 Le regroupement des gestionnaires
 et copropriétaires du Québec
 (RGCQ) 178

 Les membres du RGCQ 179

Bibliographie 181

Les auteurs 183

Chez le même éditeur 187

Dans la même Collection 189

Index des sujets 193